NESET 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Tegninger
Kart
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Neset 3, 5955 LINDÅS
ALVER kommune
gnr. 123, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18914-1640 **Referansenummer:** OR1198

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Monstad **Vår ref:** Nils Monstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstingeniør



Rapportansvarlig

Nils Monstad

Uavhengig Takstingeniør

nils@monstadtaksering.no

482 02 016

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med målbart loft øverst. Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Ny takstein. lekter, sløyfer og undertak montert i 2014 av Totalservice.
Takrenner og nedløp av stål/alumnium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med 2x8 toms sperrer.
Det er lukket konstruksjon på vinkelbygget stue som har skråtak.
Sponplategulv på loftet.
Bygningen har hvite trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken fra 2012, noen har utvendige aluminiumbeslag.
2 vinduer på loft fra 2014.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har sort hovedytterdør med sidefelt og frostede glass.
Sort utgangsdør ut fra vaskerom og ut fra underetasje.
Hvit terrassedør fra hovedsoverom har 2- lags glass og utvendige aluminiumbelag fra 2004.
Hvit skyvedør ut fra stue har 2- lags glass.
Hvit terassedør ut fra stue/kjøkken har 2- lags glass.
Dører er fra 2012.

Adkomsttrapper med reposer i trekonstruksjoner har gelender, rekkverk og håndløper.
Tretrapp på vestsiden ved carport har gelender.
Tretrapper med trapperepos på nordsiden fra terrasse til terreng på grunnplan har gelendere og rekkverk med høyde på 1 meter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser.
Veggene har tapeter, malte trepaneler, malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater, plankett og behandlede trepaneler. Det er innfelte downlights i vatertak i stue.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.
Boligen har elementpipe. Klebersteinsovn i stue.
Boligen har lakkerte svingtrapper til underterasje og loft.
Trapp til loft har håndløper på en side.
Trapp til underetasje har gelender.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finérdører. Glass i sprossekassett mellom vindfang-gang.
Underetasje har garderobeskap i 2 soverom, skyvedørgarderobe i ett soverom.
Skyvedørgarderobe i hovedsoverom.
Sentralstøvsuger med støvbeholder i vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Badet ble oppgradert i ca. 1993 og står foran oppgradering fremover.
Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, membran er trolig belegg fra byggetid.
Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speil med overlys, høyt skap, gulvmontert toalett og dusjnisje med fastfelter og innfellbare dører.
Det er naturlig ventilering med lufteventil tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom på bakside av dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7 og fremstår som akseptabelt.

Vaskerom i 1. etasje.
Vaskerom fra byggetid.
Veggene er tapetsert og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Innredning med skyllekar og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering med lufteventil i tak og luftespalte under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang på bakside av skyllekar som er våtsone i vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Bad i underetasje.
Badet ble etablert i ca. 1993 og står foran oppgradering fremover.
Veggene har fliser og taket har panel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er trolig opprinnelig gulvbelegg.
Innredning med servant i baderomsmøbler med speil og overlys, gulvmontert toalett, og dusjnisje med skyvedører.
Det er elektrisk styrt vifte i tak, lufteventil i yttervegg og luftespalte under skyvedør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen er fra 2012 og har glatte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Platetopp med komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ble testet og er ok.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i noen vinduskarmer.
Det er installert varmepumpe i stue fra 2012.
Varmtvannstanken er på 198 liter og er fra 2000.
Utvendig vannuttak.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny måler i 2017.
Varmekabler i underetasje bortsett fra bod. Varmekabler i gulv på bad og vaskerom i 1. etasje.
På det elektriske anlegget er foretatt installasjoner i 2012, det finnes delvis dokumentasjon med samsvarserklæringer.
Røykvarslere, nytt 6 kg pulver brannslukkeapparat og husbrannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Beskrivelse av eiendommen

Drenerende masser under bygning og delvis mot grunnmur, utvendig håndfylte steinmasser med avstander til grunnmur.
Det er ikke foretatt av masser mot grunnmur på deler som ligger under terrasse ved inngang på østsiden.
Bygningen har grunnmur i betongblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein/betong/betong med fuger.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er av plast er tilknyttet offentlig anlegg.
Skrent ved adkomst og skråning mot sjø.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

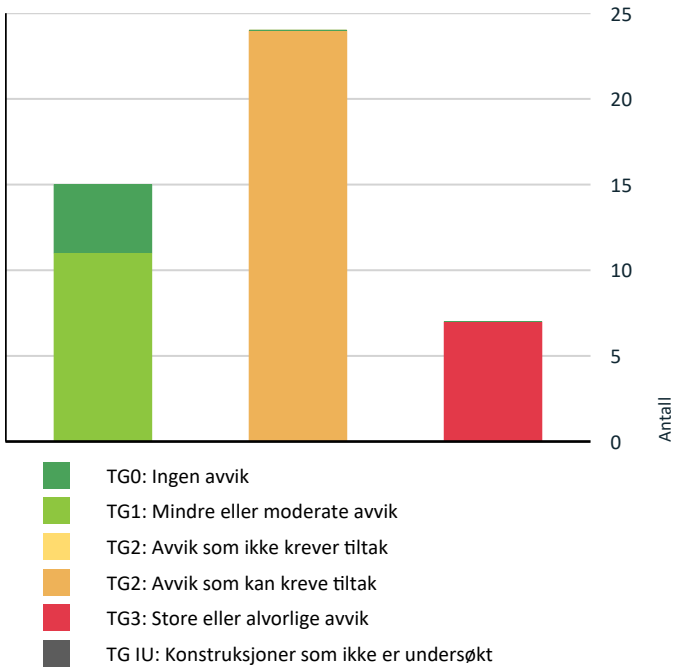
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger tegninger er fremvist og rominndeling i 1. etasje stemmer med dagens bruk.
Rominndeling i underetasje er delvis bruksendret ut fra godkjent tegning, det er innredet 3 soverom i etasjen som ikke er omsøkt. Det foreligger tegning av underetasje som er utarbeidet av Arkitekt Mette Kyed Thorson i 2009.

Sammendrag av boligens tilstand

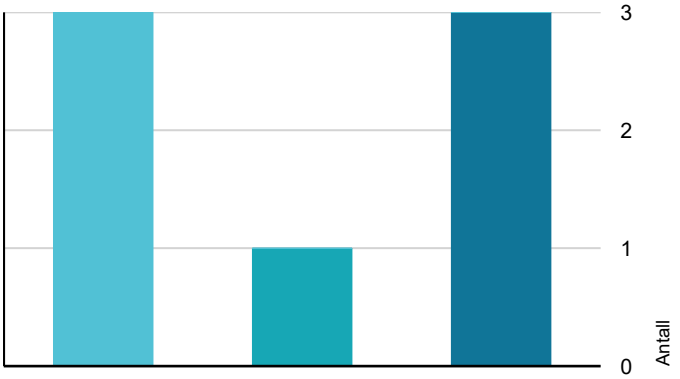
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes er en enebolig. Monstad Eiendomstaksering AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hoveddel - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester.

Bygningsdeler med TG 2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, kan bestilles som tillegg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Eier

Anvendelse
Brukt av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ny takstein og undertak montert i 2014 av Totalservice.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål/alumnium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløp tilhørende terrasse/carport er ikke fort bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløpsrør fra terrasse bør føres bort fra grunnmur.

Tilstandsrapport



Nedløp på vestsiden

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende i møner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Musebånd/musesperre bak ledning i overgang til grunnmur er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musebånd bør monteres for hindre inntrekk av mus.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med 2x8 toms sperrer. Undertak av sutaksplater.
Det er lukket konstruksjon på vinkelbygget stue som har skråtak.
Sponplategulv på loftet.
Det er montert beslag i nedre kant på vindskibord ved takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre fuktskjolder under sutaksplate ved gjennomføring av takhette, er utbedret med ny isolert ventilasjonskanal.
Hvite avsetninger under sutaksplate ved gjennomføring av takhette, her er det trang adkomst for å kontrollere årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll av sutaksplate på nordøstsiden må foretas for å finne årsak.



TG 1 Vinduer

Bygningen har hvite trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken fra 2012, noen har utvendige aluminiumbeslag.
2 vinduer på loft fra 2014.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normale slitasjer ut fra alder på karmer og glass, ett glass i underetasje fra 2020.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales jevnlig for å forlenge levetiden.

TG 1 Dører

Bygningen har sort hovedytterdør med sidefelt og frostede glass.
Sort utgangsdør ut fra vaskerom og ut fra underetasje.
Hvit terrassedør fra hovedsoverom har 2- lags glass og utvendige aluminiumbelag fra 2004.
Hvit skyvedør ut fra stue har 2- lags glass.
Hvit terassedør ut fra stue/kjøkken har 2- lags glass.
Dører fra 2012.

Kommentarer:
Terrassedør ut fra soverom har mindre innvendige kondensmerker.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terasseareal ut fra stue og fra terreng på 87 kvm. Rekkverker er av tre og aluminium med glassbrystninger. Høyder er ca. 92-93 cm, nordre del har høyder på ca. 87 cm og 66 cm.
Bod under terrasse på 5 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i nordre del har for lav i forhold til krav på byggetid som var min. 90 cm.
Beslag i over terrassebord-ytterkledning er ikke montert alle steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk i nordre del bør heves til. min. 90 cm for å tilfredsstille krav på byggetidspunkt.
Beslag i overganger terrassebord - ytterkledning anbefales montert.


Terrasse over carport

TG 2 Utvendige trapper

Adkomsttrapper med reposer i trekonstruksjoner har gelender, rekkverk og håndløper.
Tretrapp på vestsiden ved carport har gelender.
Tretrapper med trapperepos på nordsiden fra terrasse til terreng på grunnplan har gelendere og rekkverk med høyde på 1 meter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Adkomsttrapper mangler håndløpere på motsatt side, det skal være håndløpere på begge sider i trappeløpene. Loddavvik på rekkverk i overgang trapp/trapperepos.
Tretrapp på vestsiden ved carport mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere må monteres der dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser.
Veggene har tapeter, malte trepaneler, malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater, plankett og behandlede trepaneler. Det er innfelte downlights i vatertak i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser i underetasje har noen bom (hulrom) under flisene.
Åpning i skjøt på belegg i del av gang (tidligere vaskerom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være ulike krav til overflater, overflater må derfor vurderes ut fra hvilke krav en ny eier har til moderniseringsbehov.
Skjøt på belegg bør sveises.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom sørvest i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom sørvest i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverom vest i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i stue og gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av knirk anbefales.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Klebersteinsovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

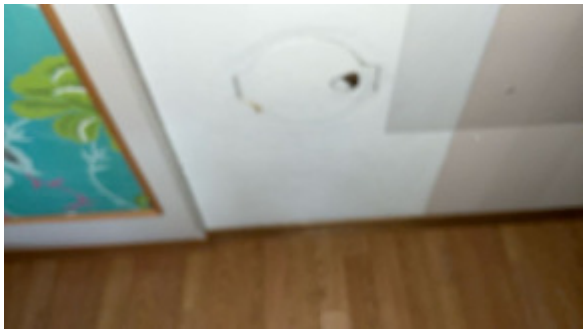
Det er ikke ubrennbar plate på gulv under sotluke, det for korte avstander fra sotluke til brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ubrennbar plate under sotluke må monteres og avstander mellom sotluke og brennbare materialer må sikres med ubrennbare materialer siden avstander er under 30 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke



Ovn i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje i bakre del og delvis langs gavler mot tilfylt/delvis tilfylt terreng. Underetasje har utforede vegger trevegger fra grunnmur, kun synlig mur ved sikringsskap.
Det er foretatt hulltaking i utforet trevegg i bod på nordvestsiden. Det er i hulltaking påvist trepanel, 5 cm isolasjon og papp mot grunnmur.

Gulvet i boden har laminat på gulv og veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyere fuktnivå inne i trekonstruksjonen (svill) i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det ble ikke registrert unormale luktforhold i hulltakingen.

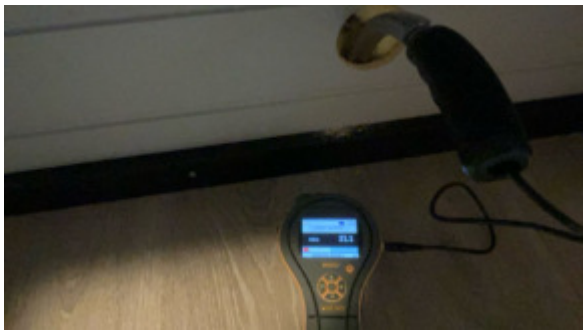
Grad av fukt inndeles som følger:
Tørt: Under 11,9%
Akseptabel: 12-15,9 %
Fuktighet: 16-19,5 %
Meget fuktig: 19,6-27 %
Vått Over 27%

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fukt i svill ved hulltakingen for å unngå utvikling av fukt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med måleresultat på 21,1 % (vektprosent i treverk)

TG 2 Innvendige trapper

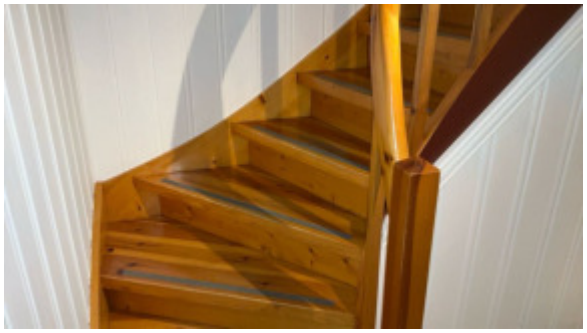
Boligen har lakkerte svingtrapper til underterasje og loft.
Trapp til loft har håndløper på en side.
Trapp til underetasje har gelender.

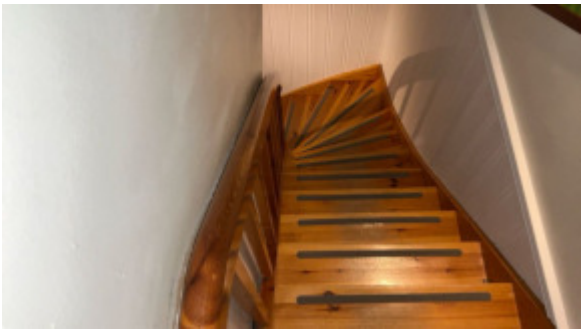
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til underetasje mangler håndløpere på vegger, spilavstand i trapp til underetasje er ca, 11,5-12 cm og skal ikke oversige 10 cm (barnesikringer), slitasje i/på trinn. Det er liten avstand mellom gelender og vegg.

Trapp til loft har ikke rekkverk øverst i trappeløpet og er ikke hovedtrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





Trapp til underetasje sett fra 1. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finérdører. Glass i sprossekassett mellom vindfang-gang.

Andre innvendige forhold

Underetasje har garderobeskap i 2 soverom, skyvedørgarderobe i ett soverom.
Skyvedørgarderobe i hovedsoverom.
Sentralstøvsuger med støvbeholder i vaskerom.

Utstyr vurderes ikke på tilstandsnivå er kun ment som opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet i 1. etasje ble oppgradert i ca. 1993 og står foran oppgradering fremover.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

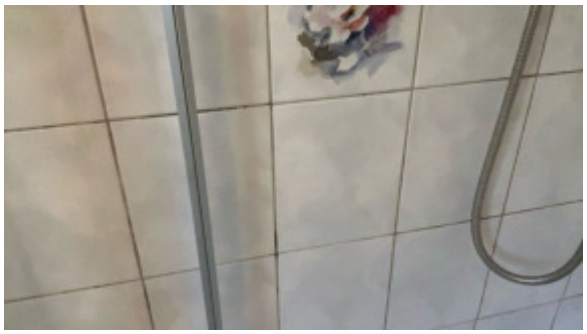
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuger i dusjsone har naturlige slitasjer og fargeforskjeller/sverte. Det er er noen etterfugede huller i fliser i dusjsone etter tidligere demontert utstyr. Gjenstår fuging rundt avløp i vegg fra servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av fuger kan påregnes.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Fall på gulv fra flis ved dør til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm, det er ikke fall på gulv utenfor dusjsone. Det er oppkant på gulv til dusjsone på ca. 21 mm og fuget dørterskel. Eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke renne til sluk. men vil kunne renne ut i gang.

Bom (hulrom) under noen fliser.

I dusjsone er det sprekker i 3 stk. fliser, fugeslitasjer og sverte på elastiske fuger i overgang til vegger, litt åpninger i elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gulvet står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, membran er trolig belegg fra byggetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluket, påstøp direkte mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal levetid på belegg som membran er ca. 15-25 år, men levetiden er selvsagt avhengig av flere forhold. Membranen er derfor over forventet brukstid. Kostnadsestimat ses i sammenheng med utskifting av gulvoverflate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speil med overlys, høyt skap, gulvmontert toalett og dusjnisje med fastfelter og innfellbare dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i servant/servantplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens avvik, skal avvik lukkes må servant skiftes.



Gulv ved dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med lufteventil tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utbedring av lufting må etableres for å tilfredsstille krav i hht NS 3600.



Lufteventil i tak

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom på bakside av dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7 og fremstår som akseptabelt.

Grad av fukt inndeles som følger:
Tørt: Under 11,9%
Akseptabel: 12-15,9 %
Fuktighet: 16-19,5 %
Meget fuktig: 19,6-27 %
Vått Over 27%



Fuktmåling med måleresultat på 13,9 % (vektprosent på bakside av gipsplate)



Dekklokk montert etter hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggetid.
Veggene er tapetsert og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Innredning med skyllekar og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering med lufteventil i tak og luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Av avvik nevnes at tapeter på vegger har tidels løse tapeter i nedre kanter på veggplater, plater er ikke fuget i underkant.
Utettede gjennomføringer i takplater.
Åpning i skjøt på belegg.
Membran/belegg har normal brukstid på ca. 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra krav til våtrom står rommet foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang på bakside av skyllekar som er våtsone i vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Fuktmåling med måleresultat under 8 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble etablert i ca. 1993 og står foran oppgradering fremover.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Røropplegg i vegg til eventuelt badekar er ikke tatt i bruk.
TG vurderes ut fra alder på membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke vurdert behov for strakstiltak, oppgradering kan påregnes i forbindelse med gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Fall på gulv fra flis ved dør til topp slukrist ble målt til ca. 13 mm. Gulv utenfor dusjsone har ikke fall.
Det er oppkant ved dør på ca. 32 mm, og oppkant i dusjnisje på ca. 85 mm.
Oppkanten i dusj er høyere enn oppkant ved dør og eventuelt lekkasjevann vil derfor renne over dør.
Alminnelige slitasjer på fuger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG vurderes ut fra manglende fall på gulv og at lekkajevann ikke vil renne til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er trolig opprinnelig gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid/brukstid på belegg som membran er ca. 15-25 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Normal levetid på belegg som membran er ca. 15-25 år, men levetiden er selvsagt avhengig av flere forhold. Membranen er derfor over forventet brukstid.
Kostnadsestimat ses i sammenheng med utskifting av gulvoverflate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i baderomsmøbler med speil og overlys, gulvmontert toalett, og dusjnisje med skyvedører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte i tak, lufteventil i yttervegg og luftespalte under skyvedør.



Elektrisk avtrekksvifte i tak



Avtrekk ble testet med papirark

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

Grad av fukt inndeles som følger:
Tørt: Under 11,9%
Akseptabel: 12-15,9 %
Fuktighet: 16-19,5 %
Meget fuktig: 19,6-27 %
Vått Over 27%



Fuktmåling med måleresultat på 15,4 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen er fra 2012 og har glatte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Platetopp med komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Fuktmålinger på gulv ved innredning ble foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Oversikt innredning



Oversikt innredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran ble testet og er ok.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran for vann

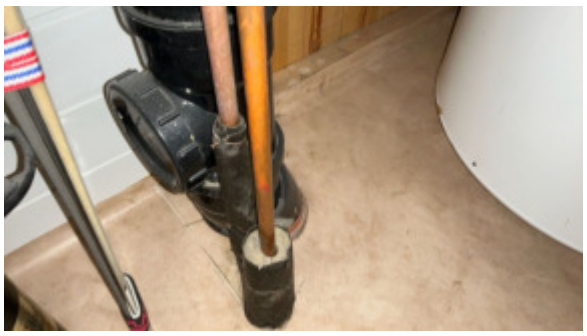
TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Stakeluke for avløp

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i noen vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter og er fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er tilkoblet med kontakt i vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling for tanker med effekt på 2 kw ble standard fra 2010. Koblingen har ikke tilbakevirkende kraft, fast tilkobling er en anbefaling, men er avvik ut fra gjeldende forskrift.



Varmtvannstank

TG 1 Utvendig vannuttak

Utvendig vannuttak.



Utvendig vannuttak

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny måler i 2017.
Varmekabler i underetasje bortsett fra bod. Varmekabler i gulv på bad og vaskerom i 1. etasje.
På det elektriske anlegget er foretatt installasjoner i 2012, det finnes delvis dokumentasjon med samsvarserklæringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Nytt sikringsskap og diverse installasjoner i 2012.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Delvis samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurdering av el. anlegg er basert på standard sjekkliste og visuell befaring.
Bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600).
Ut fra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el. fagmann/el. tilsyn.

Generell kommentar

Jmf. beskrivelser.



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Røykvarslere, nytt 6 kg pulver brannslukkeapparat og husbrannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukkeapparat er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser under bygning og delvis mot grunnmur, utvendig håndfylte steinmasser med avstander til grunnmur.
Det er ikke foretatt av masser mot grunnmur på deler som ligger under terrasse ved inngang på østsiden.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Steinmasser under terrasse ved inngang

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

Kommentar:
Eldre riss i grunnmur på vestsiden under vindu.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betong/betong med fuger.
Mur på vestsiden er tilgrodd og har rekkverk med høyde på 73 og 80 cm fra murkant der avstander til terreng overstiger 50 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er litt ustødig og har loddavvik, er for lavt i forhold til krav på byggetid og dagens krav. Dagens krav er min 1.00 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må heves til min. 90 cm. som var krav på byggetid, ellers behov for vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke opparbeidet fall på terreng under terrasse mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fall på terreng under terrasse bør kontrolleres nærmere, ideelt fall er 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra murer. Fall på terreng vil hindre direkte tilsig av vann på grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Andre tomteforhold

Skrent ved adkomst og skråning mot sjø.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrent/skråning også mot sjø er ikke sikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sikring må foretas for hindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrent ved adkomst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

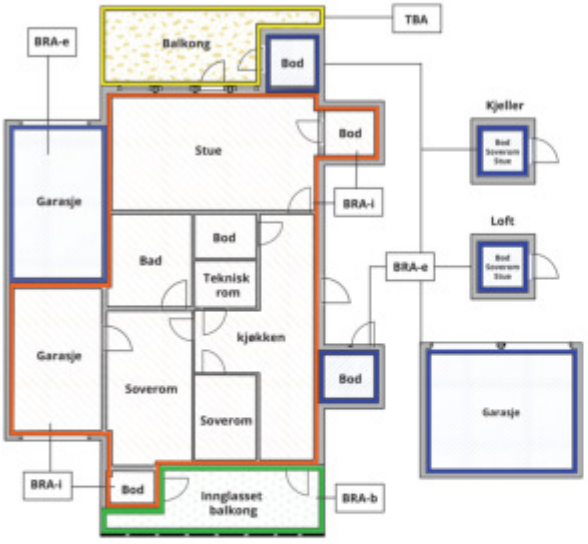
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	26			26	
1. Etasje	109			109	87
Underetasje	99			99	
SUM	**234**				**87**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje			
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Vindfang		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gangareal med trapp, Mellomgang, Bod		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger tegninger er fremvist og rominndeling i 1. etasje stemmer med dagens bruk. Rominndeling i underetasje er delvis bruksendret ut fra godkjent tegning, det er innredet 3 soverom i etasjen som ikke er omsøkt. Det foreligger tegning av underetasje som er utarbeidet av Arkitekt Mette Kyed Thorson i 2009.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	36

Kommentar

Enebolig	S- rom er uinnredet loft. S- rom i underetasje er bod.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Nils Monstad	Takstingeniør
	Arve Johan Halland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	123	68		0	1047.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Neset 3

Hjemmelshaver
Halland Arve Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med pen beliggenhet ved Risasjøen i Alver kommune.
Utsikt til sjø mot Risøy.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantning, singelheller, singel, trapper, murer. Carport på ca. 35 kvm. Bod under terrasse på 5 kvm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2025	Datert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Ambita as	13.03.2025	Innhentet informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	
2	22.04.2025	
3	13.05.2025	
4	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OR1198

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arve Johan Halland	Aashild Halland

Gateadresse
Neset 3

Poststed	Postnr
Lindås	5955

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1938666

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250014

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Haukås på flis og mur,
Arbeid utført av	Hans Jarle Haukås og Lindås rør og Sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To lag gips og fleire strøk membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kom fukt utvendig på nedre del av grunnmur, då ei takrenne var komen ut av posisjon…i 2014 i samband med bytting av tak og takrenner.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I tilstandsrapporten vert det peika på ein sprekk i framkant grunnmur. Denne sprekka er kun i murpussen, under altandekket. Ikkje eksponert for fuktighet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Større oppgradering, inklusiv nytt sikringsskåp i 2012
Arbeid utført av	KG -elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250014

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stor oppgradering i 2012: skifting av vindauge, altan og soveromsdør. Søreide Bygg skifta 3 stk ytterdører
Arbeid utført av	Tak: Totalservice 2014, fasade : Waldegruppen bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggjeteikningane er godkjent 22.04.1980. Areal på den teikninga, som er ført opp som boder og hobbyrom, er innreidd som tre soverom. Denne orginal- teikninga vil kjøpar få.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport fekk me tilsendt 16.04.2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250014

Tilleggskommentar

Generell godt vedlikehalden eigedom.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250014

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Johan Halland	8e9d5edf98165f245fa2809aeb998e19c0db7bae	17.04.2025 16:39:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

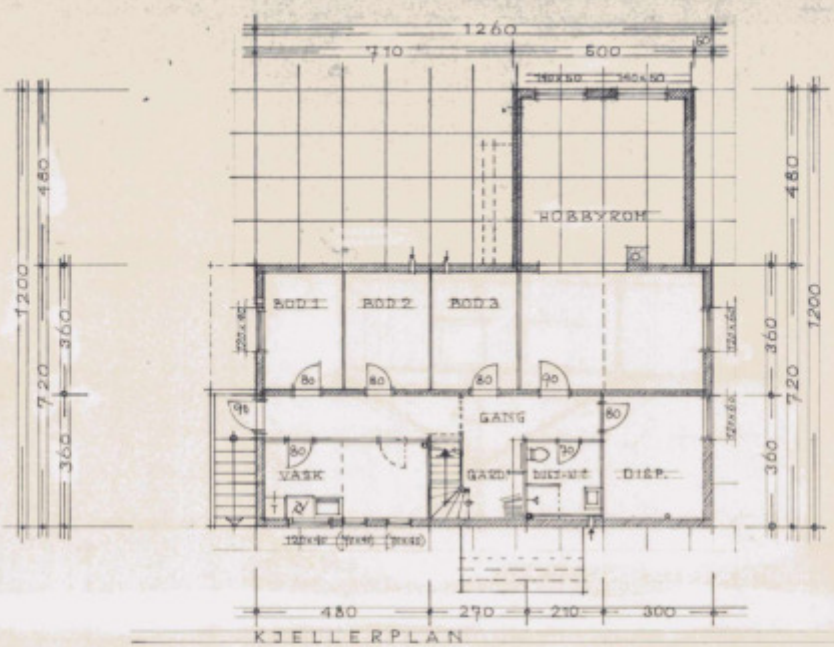
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aashild Halland	76a34cbc9416379b6f02f61092fc884521e6f4de	17.04.2025 16:37:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 195250014

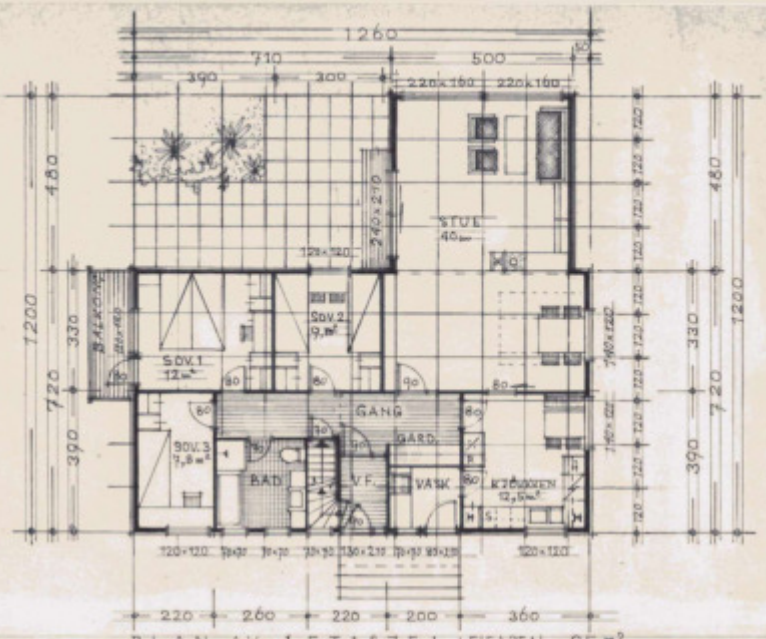
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TEGNINGER

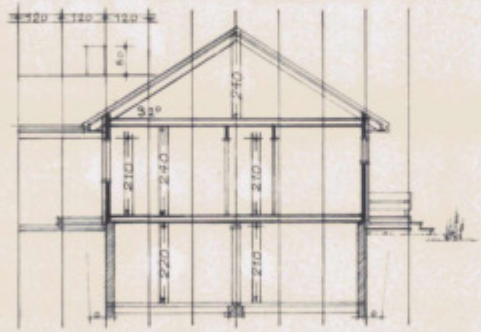
Tegningene må ikke kopieres.



KJELLERPLAN



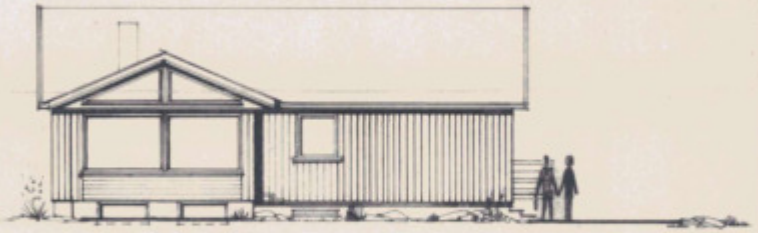
PLAN AV 1. ETASJE; LEIEAREAL = 95 m²



SNITT



FASADE MOT



FASADE MOT

ARKIV



FASADE MOT



FASADE MOT

HANDLAMA DEN 12 APR. 60
LINDÅS BYGNINGSRÅD
00550 010180
Arkiv nr. 623 -

Tegningene må ikke kopieres.

TYPE L·105—001+ var. B

M=1:100	TEGN.		L-105—001+	BYGGHR: Arne Halland
			VARIANT·B	STED :
				SAK : ENEBOLIG

SVIL[illegible] AARSKOG

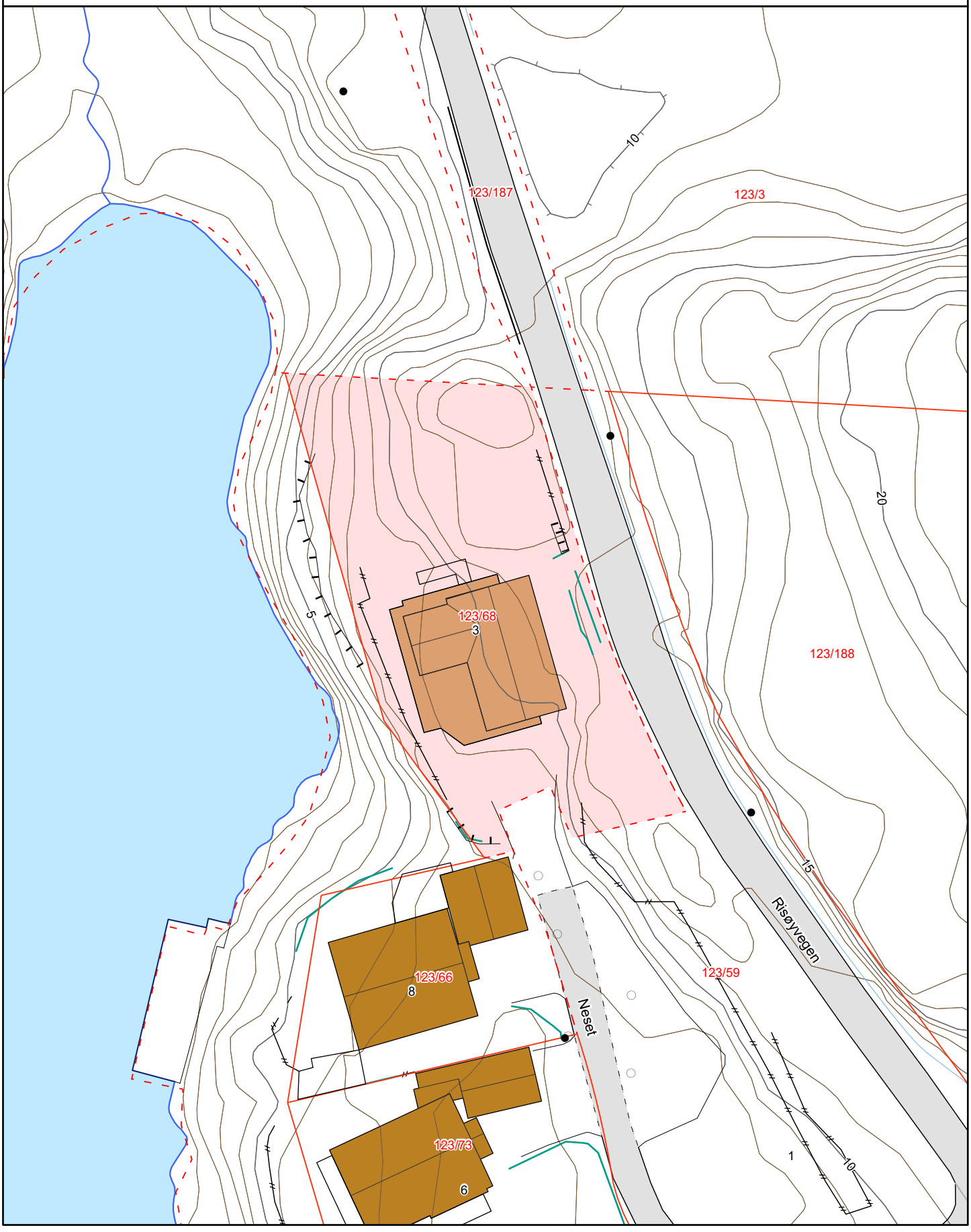
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KART

Oversiktskart

Adresse: **Neset 3, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/123/68/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1047 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.04.2025



Matrikkelkart

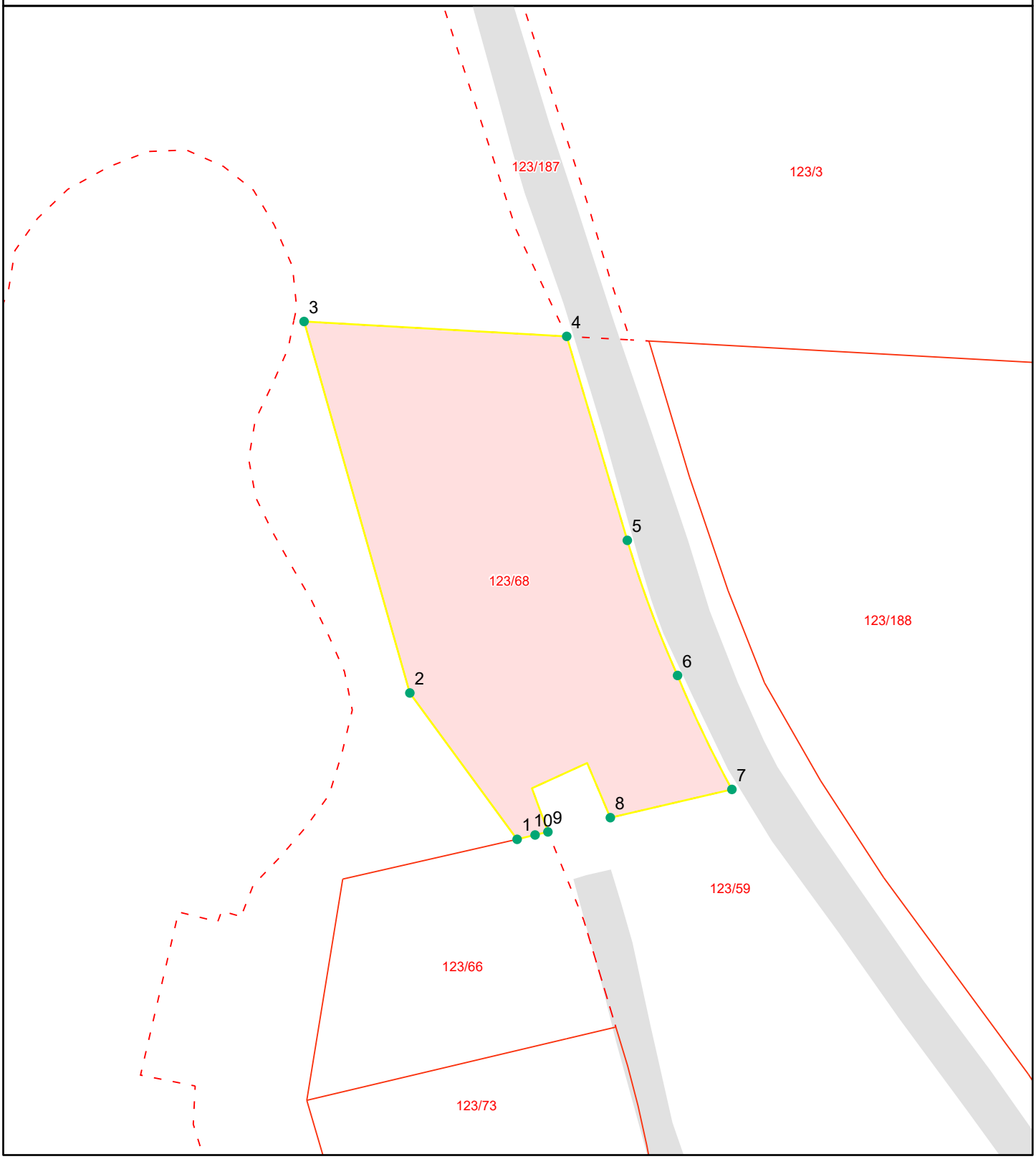
Adresse: **Neset 3, 5955 Lindås**
Gnr/bnr: **4631/123/68/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1047 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

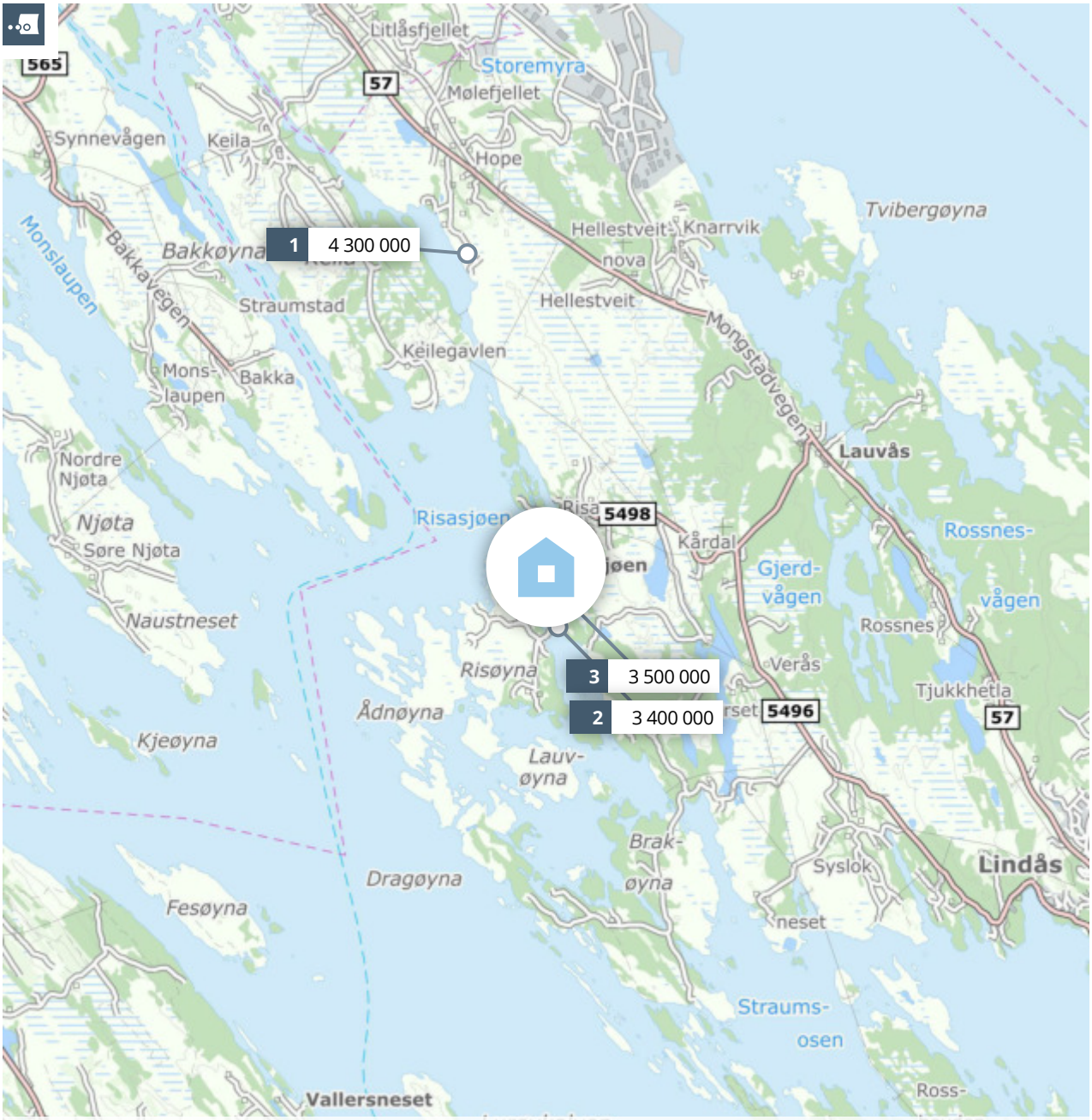
Beregnet areal: 1047 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776563.57	-40125.43	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	16.74	0
2	6776577.07	-40135.33	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	35.63	0
3	6776611.34	-40145.09	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	24.28	0
4	6776609.97	-40120.85	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	19.63	0
5	6776591.15	-40115.26	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	13.31	103.337
6	6776578.69	-40110.63	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	11.66	103.348
7	6776568.17	-40105.61	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med elektronisk	36	11.52	0
8	6776565.57	-40116.83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	15.37	0
9	6776564.26	-40122.59	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	1.22	0
10	6776563.97	-40123.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	36	1.71	0

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NESET 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 15.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neset 3, 5955 LINDÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 123 BNR 68 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS VERÅS

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	17 521
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	- m²	- m²	87 m²	- m²	- m²
Tomt					1 047 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hopsvågen 83 161 m² 2002	1 779 m²	4 sov		24.04.2024	3 990 000	**4 300 000**	-	4 300 000	**26 708**
2	Storhaugen 13 137 m² 1981	672 m²	4 sov		03.05.2021	3 300 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**24 818**
3	Stornesvika 9 147 m² 1987	683 m²	5 sov		25.05.2024	3 690 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**23 810**

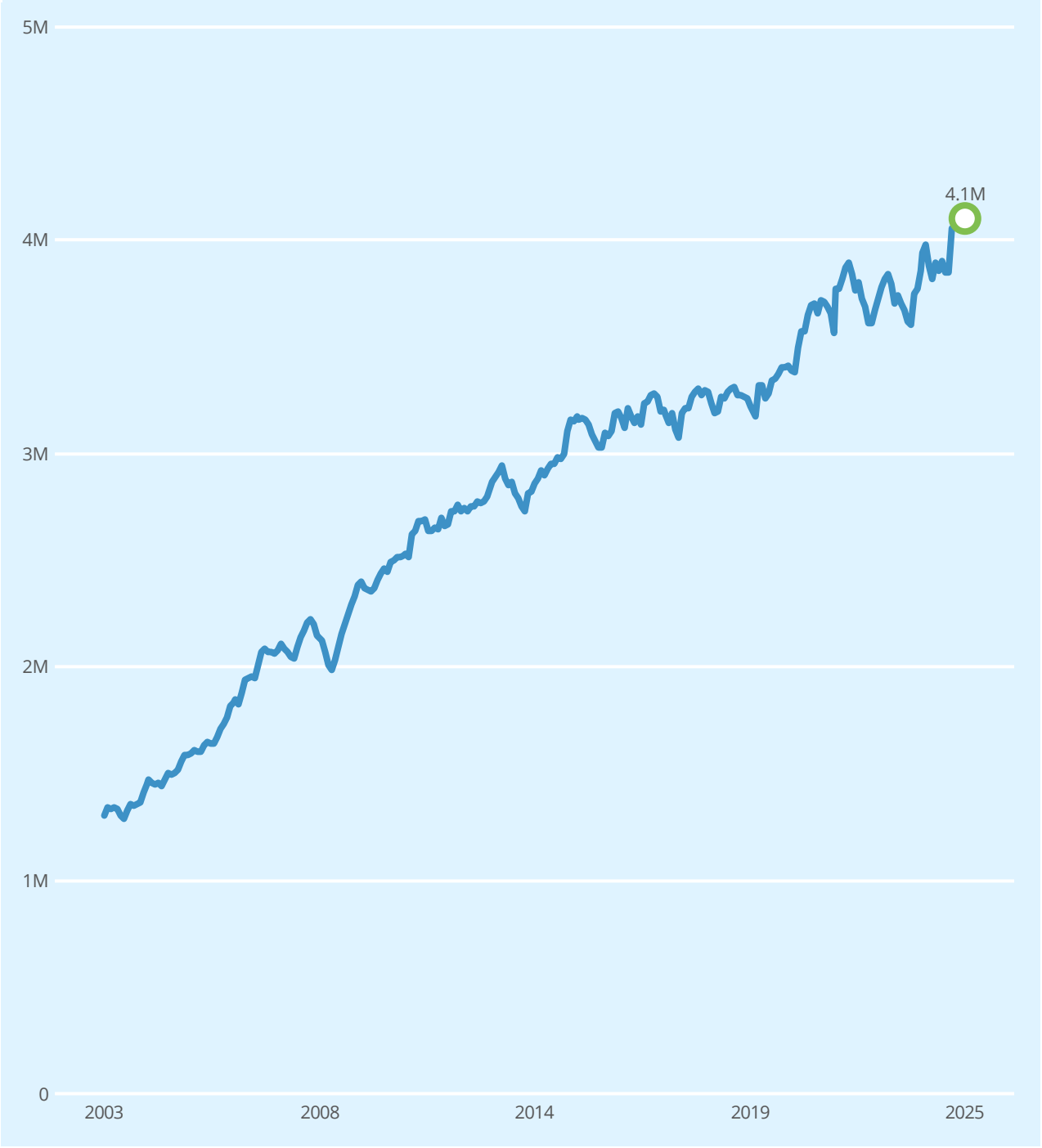
Meget pen og velholdt enebolig over to plan + loft. Boligen er jevnlig oppusset og vedlikeholdt, og fremstår med gode kvaliteter på overflater og utstyr. Det er bla. skiftet en del vinduer, tak og kjøkken. Eiendommen har en nydelig beliggenhet på Risasjøen, helt i sjøkanten. Svært idyllisk tomt med utsikt over Stornesvika og Rissundet. Gode solforhold kan nytes på eiendommen fra morgen til kveld. Med den sjønære beliggenheten er det få meter til sjøen med mulighter for både bading, fiske og padling. I området rundt Rissundet er det mange flotte viker som er er perfekt å utforske med kajakk. Det er også mange fine turområder i nærområdet. Antatt verdi i dagens marked kr.4 000 000,- til 4 200 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5955 LINDÅS nå

2
eneboliger til salgs

5.1M

4 870 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Eneboliger solgt i 5955 LINDÅS siste 12 mnd

21
eneboliger solgt

3 416 000 Prisantydning i snitt

3 406 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

22 964 ALVER kommune i snitt siste 12 mnd

21 551 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

17 521 Neset 3 Totalpris 4 100 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Neset 3
Gnr. 123 Bnr. 68 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0014

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater