MANGERBUA 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

TilstandsrapportMangerbua 31
Egenerklaering
Eigedomskart
Nabolagsprofil
Teikningar
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT MANGERBUA 31

Tilstandsrapport

Enebolig
Mangerbua 31, 5911 ALVERSUND
ALVER kommune
gnr. 137, bnr. 711

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18914-1643 **Referansenummer:** ND5437

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 3 plan.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av plast, nedløp på sørøstsiden er av stål/aluminium. Stigetrinn på tak til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er undertak av sutaksplater. Konstruksjonen er i stor grad gjenbygget, besiktiget fra knelofter via kottluker.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3- lags glass fra byggetid og fra 2015.
Hvit inngangsdør har 2- lags glass.
Dør til hobbyrom i tre/finer.
Altandør ut fra 2. etasje har 2- lags glass og utvendige aluminiumbeslag.
Skyvedør ut fra stue i 2. etasje har 2 lags glass og utvendige aluminiumbeslag fra 2017.
Altandør ut fra loftetasje har 2- lags glass.
Altan ut fra loftetasje på 9,7 kvm. Rekkverk har høyde på 90 cm.
Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 47 kvm. Rekkverk i tre har delvis glass i brystninger og høyde på ca. 90 cm, og 1,15 meter.
Underkledt med trepaneler, bod under søre del.
Bod under altan på 11 kvm. Grunn av stein/jord. Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning. Tak av stål/aluminiumplater.
Trapp i tre fra altan på sørsiden har gelender på en side.
Trapp fra parkeringsplass til boligen i betong med skifertrinn og skiferforblendinger har gelendere.
Trapper på nordsiden av garasje i tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulver av laminat, tepper og fliser.
Veggene har tapeter og trepaneler.
Innvendige tak har himlingsplater og trepaneler.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i 1. etasje.
Det er foretatt radonmålinger i 2022 med målinger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe. Klebersteinsovn i stue, sotluke i vaskerom.
Rom som har mindre deler under terreng er bad, vaskerom og kjølerom.
Boligen har 2 stk. svingtrapper i tre. Håndløpere, gelender og rekkverk.
Innvendige fyllingsdører, finérdører og hvite formpressede dører.
Soverom i 2. etasje har skyvedørgarderobe.
Soverom i 1. etasje har garderobeskap med skyvedører.
Innlagt fiber.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje.
Badet ble oppgradert i 1998 av eier, rørarbeid utført av Lindås Rør & Sanitær.
Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Innredning med 2 stk. servanter i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, gulvmontert toalett, skyvedør til dusjnisje og innebygget badekar.
Ventilering med elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte i i tak og luftespalte under dørblad.

Vaskerom i 1. etasje.
Vaskerommet ble pusset opp av Lindås Rør & Sanitær i 2010 inklusiv varmekabler og påstøp.
Veggene har malte tapeter og taket har himlingsplater. Del har synlig puss på leca og betongblokker. Synlig pusset pipe og sotluke.
Gulvet er vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Utstyrt med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med veggventil i yttervegg og i tak.

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Rehabilitert i 2022 av Haugland VVS.
Veggene har fliser og taket har plankett. Det er 4 stk. innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv ved dør til slukrenne ble målt til ca. 27 mm inklusiv nedsenket dusjsone på ca. 12-15 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med servant i helfekkende plate i baderomsmøbler med speildører og ntegrert belysning i speil, veggmontert toalett og innfellbare dører til dusj.
Det er elektrisk styrt vifte og liftespalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar:
Litt ujevnhet i plateskjøt på benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom har gulv av tre og trepaneler på vegger og tak.
Kjøleromsdør og kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, rør i rør til bad i 1. etasje.
Stoppekran i vaskerom ble testet og funnet ok.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2011.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny måler i 2017.
Varmekabler i gulver i 1. etasjens bad, vaskerom og hall.
Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.
Eswa gulvvarme i stue og kjøkken, eswa i stue er ute av funksjon.

El. anlegg fra byggeår og nyere. Ny måler i 2017

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon på oppgraderinger av anlegget er fremlagt og gjelder installasjoner i 2010, 2011, 2018, 2022.
Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerede masser under bygning, noe inntilfylte masser på østsiden.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein. Rekkverk i smijern har høyde på ca. 90 cm.
Støttemur ved garasje er forblendet med skifer.
Støttemur på nedside har rekkverk i tre med høyde på 85-86 cm.
Eiendommer ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er av plast og er tilknyttet offentlig anlegg.
Skrent i sør østre del. og nordøstre del av tomten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

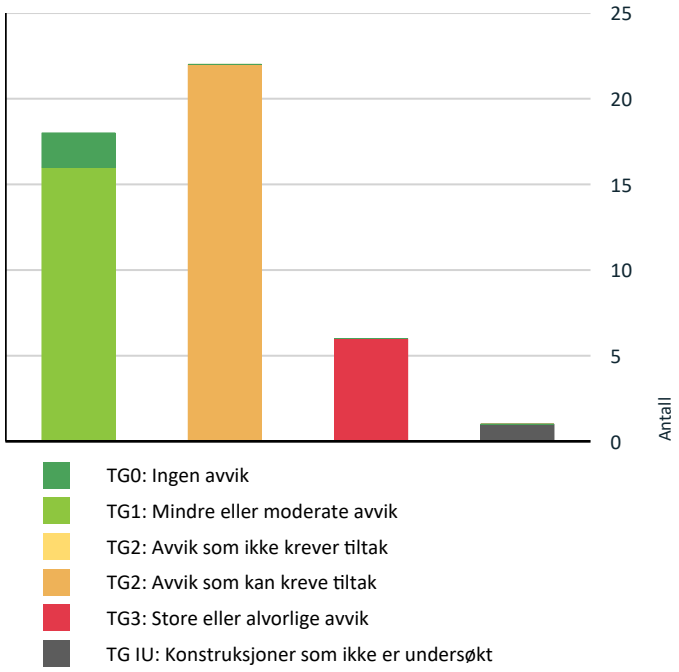
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

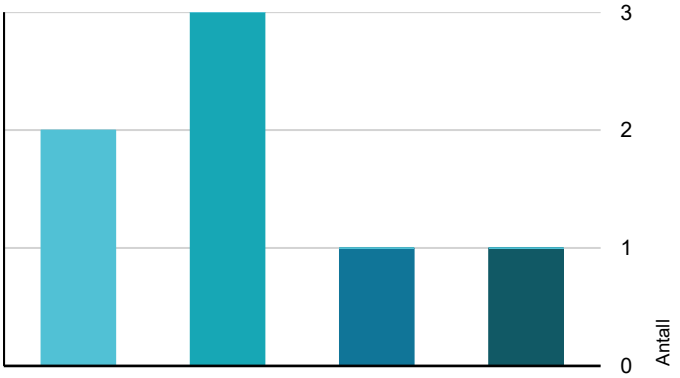
Fordeling av tilstandsgrader



- 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. I denne rapport er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men er ikke tilstandsvurdert.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	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 > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Ambita as

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, noe vedlikehold kan påregnes.
.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, nedløp på sørøstsiden er av stål/aluminium. Stigetrinn på tak til pipe.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres for å unngå inntrekk av skadedyr.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er undertak av sutaksplater. Konstruksjonen er i stor grad gjenbygget, besiktiget fra knelofter via kottluker.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Isolasjon i skråtak ligger nærmere enn 5 cm fra sutak som er anbefalt lufting, isolasjon på østre del ligger opp mot sutak og kan forårsake kondensering skader som ikke er synlige.
Under sutak er det stedvise sverte / eldre fuktskjolder og hvite avsetninger, hvite avsetninger på en sperr på nordside.
Råteskade ytterst på laminert drager mellom drager og sperr. Utbedringer ellers er foretatt i endende på noen av laminerte dragere på vestsiden som er mest værutsatt.

På baksiden av knevegger som kan ses fra knelofter er det papp som er for dårlig festet, samt steder med manglende papp/vindsperre, knelofter anses som kalde sone/lofter. Synlige isolasjonsender må avdekkes for å unngå nedkjølning av isolasjonen.

Utvendig tak har noen synlige ujevnheter/svanker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Råteskadet drager må utbedres.
Nærmere kontroll av isolasjon mot sutak må foretas for å se om det kan være skader.
TG 3 vurderes ut fra råteskadet limtredrager og isolasjon som ligger opp mot sutak, omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Fuktskjolder under sutaksplate samt isolasjon opp mot sutak


Hvite avsetninger under sutak


Uavdekkede isolasjonsender


Råteskade i laminert drager i overgang mot sperr

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3- lags glass.
2 vindu i kjøkken fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer har generelle slitasjer på karmer og glass, behov for justering av ett vindu i loftetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.
Vindu i loftetasje bør justeres for å hindre videreutvikling som kan føre til skader.

TG 3 Vinduer - 2

2 vinduer på sørvestsiden i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 vinduer mot vest har begynnende råte, er noe mykt i karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting kan påregnes for å unngå videre skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Altandør ut fra 2. etasje har 2- lags glass og utvendige aluminiumbeslag.
Skyvedør ut fra stue i 2. etasje har 2 lags glass og utvendige aluminiumbeslag fra 2017.

TG 3 Dører - 3

Altandør ut fra loftetasje har 2- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har utvendig slitt brystning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører - 2

Hvit inngangsdør har 2- lags glass.
Dør til hobbyrom i tre/finer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alminnelige slitasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør jevnlig vedlikeholdes for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra loftetasje på 9,7 kvm. Rekkverk har høyde på 90 cm.

Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 47 kvm. Rekkverk i tre har delvis glass i brystninger og høyde på ca. 90 cm, og 1,15 meter.
Underkledt med trepaneler, bod under søre del.

Bod under altan på 11 kvm. Grunn av stein/jord. Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning.
Tak av stål/aluminiumplater.

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

Altanene har alminnelige værslitasjer, beslag på altan i 2. etasje bør monteres i overgang til ytterkledning.
Litt loddavvik på rekkverk.

Boden under altanen har råte i midtstendere mellom bæresøyler mot grunn, ellers behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for utbedringer i boden, ellers bør det monteres beslag i overgang til yttervegg i 2. etasje.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre fra altan på sørsiden har gelender på en side.
Trapp fra parkeringsplass til boligen i betong med skifertrinn og skiferforblendinger har gelendere.
Trapper på nordsiden av garasje i tre og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tretrapp har for store åpninger i gelender og trappevange mot bodvegg, avstander skal ikke overstige 10 cm. Trinnavstand er ca. 14 cm, mangler håndløper/gelender på motsatt side.
Betongtrapp mangler rekkverk på repos der høyde til terreng overstiger 50 cm og mangler håndløpere på motsatt side.
På trapp bak garasje skal det monteres rekkverk.
TG 3 ut fra manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere og rekkverk må monteres på begge sider i trappeløp. Trinnavstand bør minskes til max. 10 cm (barnesikringer).

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp til altan


Adkomsttrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulver av laminat, tepper og fliser.
Veggene har tapeter og trepaneler.

Tilstandsrapport

Innvendige tak har himlingsplater og trepaneler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulver har enkelte slitasjer og toppinger på eldre laminat. Litt kneppinger i gulv på kjøkken og i ett soverom.
Bom (hulrom) under enkelte flis i gang.
Vegger i 1. etasjens soverom har misfarginger etter tett plasserte møbler/fuktighet i utforet vegg fra grunnmur. Det er plassert avfukter i rommet.
Trepaneler i loftetasje har fargeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger av enkelte overflater kan påregnes, det vil være ulike krav til overflater, overflater må derfor vurderes ut fra hvilke krav en ny eier har til moderniseringsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i loftstue i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i soverom sørøst i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 2. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nordvest i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nordøst i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i 1. etasje.

TG 1 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2022 med målinger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Klebersteinsovn i stue, sotluke i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1. etasje i bakre deler mot øst har lavt tilfylt terreng mot grunnmur og gjelder soverom, bad, vaskerom og kjølerom. Størstedel av underetasje har utforede trevegger fra grunnmur, kun mindre område i vaskerom har synlig mur.
Det er foretatt 2 stk. hulltakinger i utforet trevegg i soverom.
Det er i hulltaking påvist plater, isolasjon og papp mot mur.

Rom som har mindre deler under terreng er bad, vaskerom og kjølerom.
Hulltaking er foretatt i soverom som har gulv av laminat og trepaneler og tapeter på vegger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 27 og ca. 25 %.
I hulltakingen er det plater, isolasjon og papp mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe forhøyede fuktverdier i sviller. Svill på gulv på nordøst siden har noe misfarginger etter fukt.

Det er videre registrert at det er montert papp mot grunnmur. Dette var en løsning man gikk bort fra på slutten av 1970 tallet, begynnelsen av 1980 tallet. Årsaken til at de gikk bort fra å bruke papp mot grunnmur var erfaringer med kondensproblem mellom papp og grunnmur.

Det er ukjent årsak til fuktnivået, det kan skyldes flere forhold. Det kan være kapillære forhold med opptrekk av fukt fra grunn/under grunnmur, utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur, det er fjell i bakkant som har noe tilsig av vann ved nedbør.

Vektprosent blir gradert slik:
Tørt: Under 11,9%
Akseptabel: 12-15,9 %
Fuktighet: 16-19,5 %
Meget fuktig: 19,6-27 %
Vått Over 27%

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll av utforingsvegger anbefales med åpning av vegg.
Det kan ikke utelukkes at det er områder med høyere fuktighet enn det som er tatt i soverom. Konsekvens ved høyere fuktiget vil være utvikling av råteskader/svertesopp.
Tiltak må ses i sammenheng med utvendig drenering og fall på terreng fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Dekklokk montert etter hulltaking


Fuktmåling med måleresultat på 25,4 % (vektprosent i treverk


Fuktmåling med måleresultat på 25, % (vektprosent i treverk

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 2 stk. svingtrapper i tre. Håndløpere, gelender og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik:

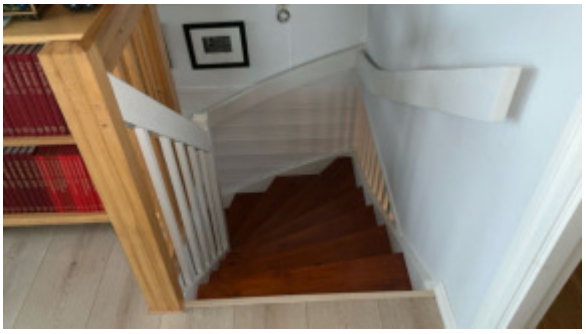
Trapp mellom 1-2. etasje har alminnelge slitasjer i/på trinn. Avstand mellom trinn er ca. 13 cm og overstiger 10 cm.
Øvre del av trapp til loft har for stor avstand mellom gulv og håndløper, det er mulighet for adkomst til mindre repos.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å lage mindre åpninger mellom trinn på max 10 cm (barnesikringer).
Åpning mellom gulv og håndløper i loftetasje må lukkes for å hindre adkomst til repos ved vegg.


Trapp til loftetasje sett fra loftetasje


Trapp mellom 1-2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører, finérdører og hvite formpressede dører.

Andre innvendige forhold

Soverom i 2. etasje har skyvedørgarderobe.
Soverom i 1. etasje har garderobeskap med skyvedører.
Innlagt fiber.

Utstyr vurderes ikke på tilstandsnivå og er kun ment som opplysninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble oppgradert i 1998 av eier, rørarbeid utført av Lindås Rør & Sanitær.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Innredning med 2 stk. servanter i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, gulvmontert toalett, skyvedør til dusjnisje og innebygget badekar.
Ventilering med elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte i i tak og luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flisede vegger i dusjsone har har noen sprekker i fuger mellom fliser, sprekker i fliset bord.
Vindu er innenfor våtsone ved bruk av badekar/dusj.
Det er ikke vesentlig fall på gulv til sluker, det er tett oppkant til dusj på ca. 35 mm.
Sprekker i elastike fuger i overgang gulv-vegger og under dør, deter det hull tg 3
Sluk i dusj har påforing ned mot klemring av plast, det er ikke synlig membran, eier opplyser at membran er ført ned bak klemring.
Sluk under badekar har adkomst fra luke i enden av badekaret som må demonteres, det er trang adkomst til sluket.
Riss/sprekk i en servant.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Fuktmåling med måleresultat på 11,4 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

1. ETASJE > BAD

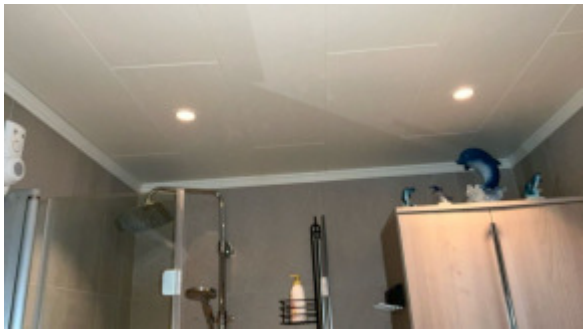
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Rehabilitert i 2022 av Haugland VVS.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har plankett. Det er 4 stk. innfelte downlights i taket.
Under rehabilitering ble det skiftet bunnsvill til impregnert materiale mot gulv/grunnmur og isolasjon i vegg mot grunnmur.



Vegger og tak

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv ved dør til slukrenne ble målt til ca. 27 mm inklusiv nedsenket dusjsone på ca. 12-15 mm.



Gulv



Gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk

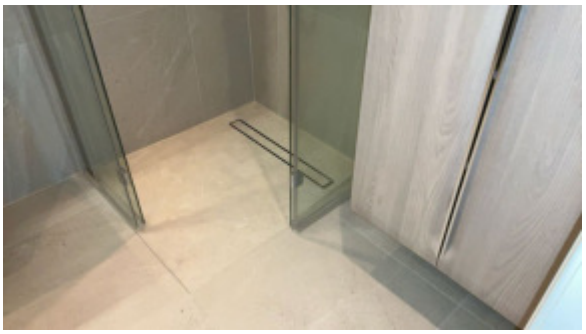
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i helfekkende plate i baderomsmøbler med speildører og ntegrert belysning i speil, veggmontert toalett og innfellbare dører til dusj.



Del av innredning



Dusjsone

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og liftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og har noe forhøyet fuktverdi. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,3.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktighet i bunnsvill er noe høyere enn ønskelig, årsak er ukjent og kan skyldes flere forhold, også mulig kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Skader ble ikke observert.

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 for se om det kan være utvikling som kan føre til skader.


Dekklokk montert etter hulltaking


Fuktmåling med måleresultat på 18,3 prosent (vektprosent i treverk)

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp av Lindås Rør & Sanitær i 2010 inklusiv varmekabler og påstøp, grunnet lekkasje fra kobberrør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte tapeter og taket har himlingsplater. Del har synlig puss på leca og betongblokker. Synlig pusset pipe og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utettede huller i lacamur etter montering av rør i rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting av rør bør foretas.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

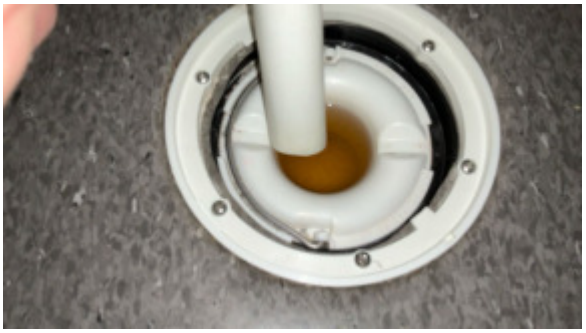
Gulvet er vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Nytt gulv inklusiv varmekabler i 2010.
Fall på gulv fra gulv ved dør til topp slukrist ble målt til ca. 31 mm., i tillegg er det oppkant ved dør på ca, 30 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil i yttervegg og i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Tilstandsrapport

Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking i den mest utsatte delen; skyllekar som grenser mot yttervegg. Derfor gis TGIU, selv om hulltaking er foretatt i mindre utsatte områder.



Fuktmåling med måleresultat under 8 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.

Kommentar:
Litt ujevnhet i plateskjøt på benkeplate.



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har gulv av tre og trepaneler på vegger og tak. Kjøleromsdør og kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt blåmann på gulv ved drenering fra kjøleaggegat.
Kjølerom tilhører gruppen risikontruksjoner sidet \det ikke er mulig å kontrollere på baksiden av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, videre undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, rør i rør til bad i 1. etasje.
Stoppekran i vaskerom ble testet og funnet ok.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av innvendige rør av kobber er passert.
Rør i rør vannkurser er ikke merket.

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



Rør i rør til bad



Stoppekran for vann i vaskerom

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

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.


Stakeluke i vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2011.

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

Tanken er tilkoblet med kontakt i vegg.

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

Fast tilkobling for tanker med effekt på 1,95 kw, krav til fast tilkobling ble innført i 2014.
Koblingen har ikke tilbakevirkende kraft, fast tilkobling er en anbefaling, men er avvik ut fra gjeldende forskrift.


Varmtvannstank

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 gulver i 1. etasjens bad, vaskerom og hall.
Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.
Eswa gulvvarme i stue og kjøkken, eswa i stue er ute av funksjon.

El. anlegg fra byggeår og nyere. Ny måler i 2017
Dokumentasjon på oppgraderinger av anlegget er fremlagt og gjelder installasjoner i 2010, 2011, 2018, 2022.

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.
   1985 Oppgraderinger er foretatt etter byggetid, jmf. beskrivelser.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

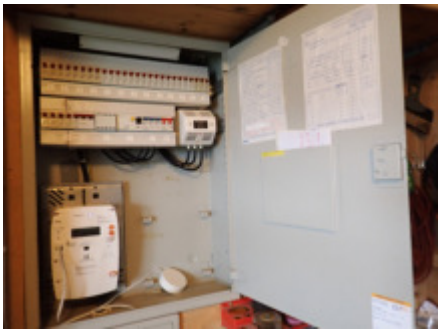
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Ut fra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen.



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.

Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat fra 2019.

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
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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerede masser under bygning, noe inntilfylte masser på østsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmurplast på baksiden, topplister er her ikke montert.
Det er ikke fall på terreng fra grunnmur på baksiden (østsiden), størstedel av baksiden er takoverbygget mot fjell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Drenering på baksiden må graves opp mot grunnmur, og det må legges nytt dreneringsrør ned til underkant av betongsåle.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i utvendig grunnmur på baksiden antatt etter sprengning.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Skaden må utbedres for å unngå utvikling av skader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein. Rekkverk i smijern har høyde på ca. 90 cm.
Støttemur ved garasje er forblendet med skifer.
Støttemur på nedside har rekkverk i tre med høyde på 85-86 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk i smijern har åpninger som over 10 cm. Rekkverket er for lavt i forhold til krav på min. 1 meter.

Støttemur på nedside har rekkverk i tre med høyde på 85-86 cm og for lavt, litt loddavvik på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør heves til min. 1. meter, åpninger i rekkverk bør minskes til max 10 cm.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommer ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke stedvis ikke vesentlig fall på terreng fra grunnmur.
Mestedel av terreng på østsiden bak boligen er takoverbygget, tilsig av vann fra fjellet ved nedbør kan likevel påregnes, nordøstre del er utsatt for nedbør.
TG 3 er her ikke vurdert siden dette punktet må ses i sammenheng med punkt Fuktsikring og Drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall på terreng på baksiden mot fjell må etableres etter utført dreneringsarbeid, litt utgraving mot grunnmur er foretatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast og 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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Andre tomteforhold

Skrent i sør østre del. og nordøstre del av tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrenten er ikke sikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skrenter bør sikres med gjerde eller sikring for å unngå klatring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og innredet loft

Byggeår
2004

Kommentar
Ambita as

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje har gulv av betong.
Yttervegger/grunnmur av betongblokker og bindingsverk med utvendig bordkledning.
Etasjeskille mot loft av tre med gipsplater i tak.
Takkonstruksjon av sperrer er taktekket med betongtakstein, takrenner og nedløp av plast.
Vinduer har 2- lags glass i trekarmer.
Ytterdører i hvit utførelse har 2- lags glass og sprosser, hvit leddport med vindusrekke øverst.
Loftetasje har plastfliser og laminat på gulv. Vegger og tak/skråtak har trepaneler.
Sikringsboks i garasje.
Takhøyde i garasje er ca. 2,82 meter, porthøyde ca. 2,53 meter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

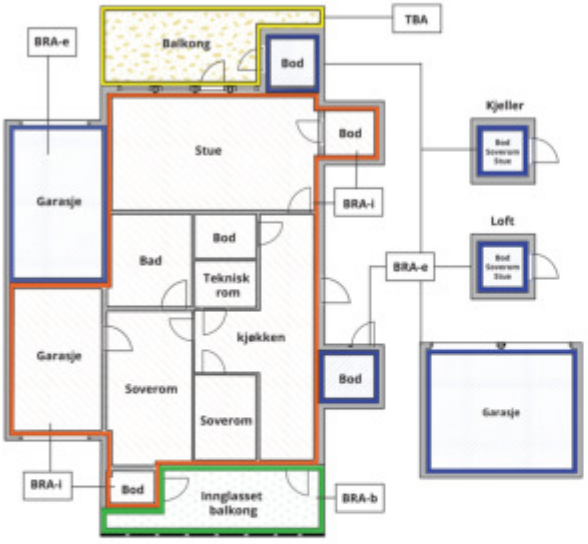
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftetasje	31			31	10	10	41
2. Etasje	94			94	47		94
1. Etasje	87			87			87
SUM	**212**				**57**	**10**	**222**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang		
1. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Hobbyrom/ Bod, Bod, Kjølerom		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder i loftetasje er ca. 2,22 meter.
Soverommene i loftetasje har for lite dagslys i forhold til 10 % av bruksareal.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje		38		38		6	44
1. Etasje		43		43			43
SUM		**81**				**6**	**87**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje		Lagerrom 1, Lagerrom 2	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

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	186	26
Garasje	0	81

Kommentar

Enebolig	S- rom i 1. etasje er bod/hobbyrom, bod og kjølerom.
Garasje	S- rom er garasje og lagerrom.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Nils Monstad	Takstingeniør
	Ragnhild Heitman	Kunde
	Nils-Jørgen Heitman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	137	711		0	945.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mangerbua 31

Hjemmelshaver
Heitman Nils Jørgen, Heitman Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet i Alvermarka i Alver kommune.
Utsikt til sjø mot Knarvik, Hagelsundet, Salhus, Holsnøy.

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

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, skiferareal, trapper, murer, altan med bod under, garasje med innredet loft.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
122 980	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2025	Datert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eiere	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita as	25.03.2025	Innhentet informasjon	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. anlegg fra Bi Elektro AS	09.08.2020	Datert erklæring	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. anlegg fra Nordhordland Elektro AS	27.09.2011	Datert erklæring	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. anlegg fra KG Elektro AS	06.03.2018	Datert erklæring	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. anlegg fra Nordhordland Elektro AS	10.05.2022	Datert erklæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

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.

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/ND5437

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Jørgen Heitman	Ragnhild Heitman

Gateadresse
Mangerbua 31

Poststed	Postnr
Alversund	5911

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: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: 2010: Vannskade i vaskerom pga tæring på kobberrør.

Document reference: 195250032

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2022: oppussing av bad i 1.etasje (Haugland VVS) 2010: Vaskerom oppusset av fagfolk etter lekkasje. (Lindås rør og sanitær) 1998: Bad i 2.etasje ble bygd (egeninnsats) + Lindås rør og sanitær

Arbeid utført av: Haugland VVS og Lindås Rør og Sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport

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: Fukt på soverom 1. etg. Viser til tilstandsraport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, lekkasje ved skorsteinen, reparert i 2018

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

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

Beskrivelse: Er usikker om det er skjeggkre eller sølvkre, men de er observert på bad, vaskerom og kjøkken. Det er gjort tiltak med limfeller

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Over 5 år siden

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250032

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt ny terasse i hovedetasje av fagfolk, men vanlig vedlikehold har vi gjort selv
Arbeid utført av	Byggservice v/Helge Færøy

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

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

Beskrivelse	Utført av privatperson

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Ingen utslag

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 195250032

Tilleggskommentar

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: 195250032

E-Signing validated

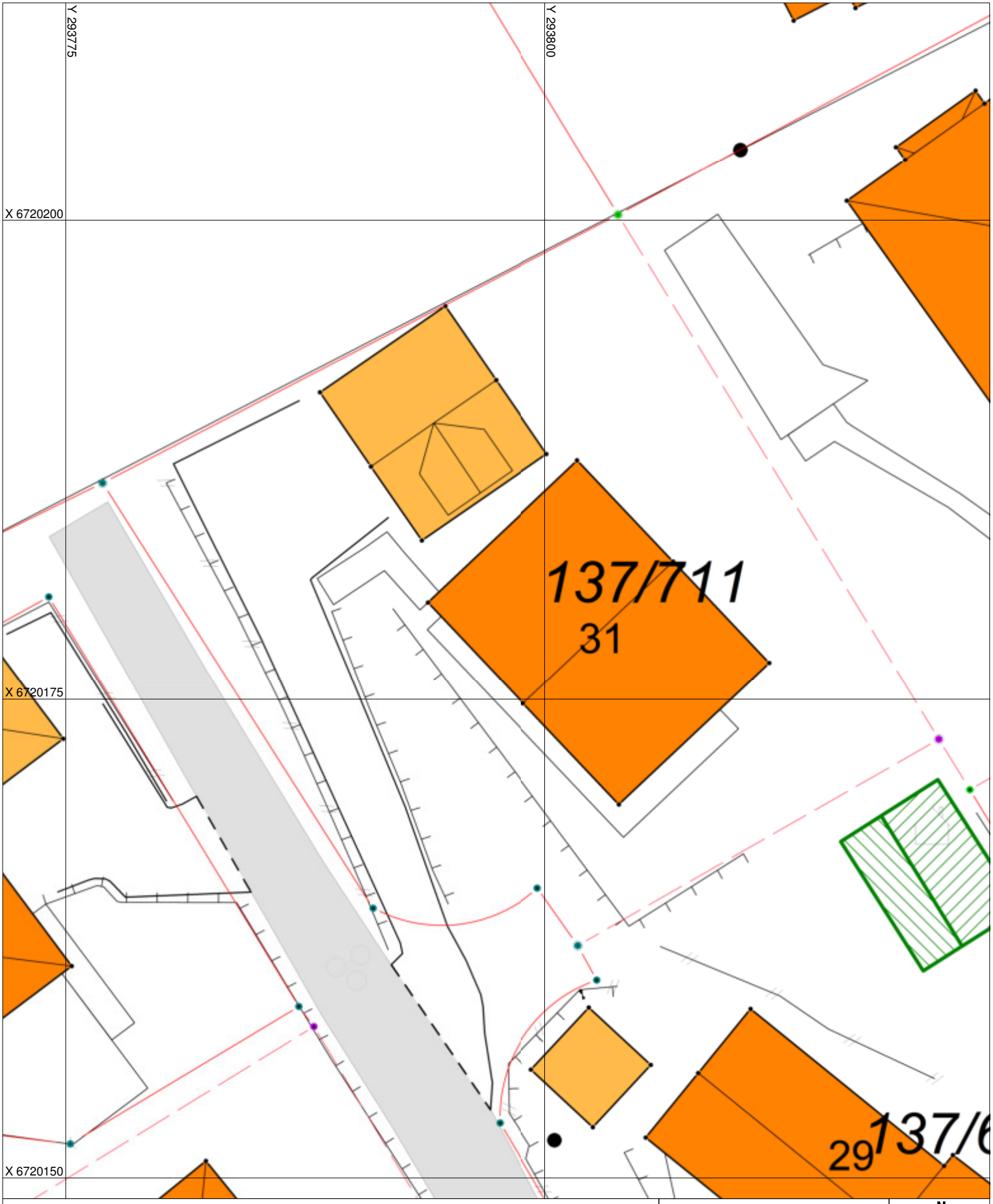
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Jørgen Heitman	7d15b12106bf28fd700eb06 9895ff0739364c5d4	14.04.2025 13:23:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Heitman	948495b3eb4335a0188270 bc4e8d0e4e906de80f	14.04.2025 13:19:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 195250032

- 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

EIGEDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/711

Målestokk: 1:250

Dato: 28.03.2025

UTM sone 32 EUREF89

NABOLAGSPROFIL

Mangerbua 31

Nabolaget Alvermarka - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordhordland Kristne grunnskole (1...	105 elever, 12 klasser	12 min 0.8 km
Alversund skule (1-7 kl.)	318 elever, 18 klasser	27 min 1.8 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.)	391 elever, 1 klasse	8 min 4.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen	300 elever	7 min 4.3 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane	950 elever	9 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alversund skule - Alver kommune	26 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Alverflaten nord	Linje 300, 302, 320, 326	13 min 0.9 km
Arna stasjon	Linje F4, L4, R40	32 min 29 km
Bergen Flesland		49 min

BARNEHAGER

Alversund barnehage (1-5 år)	59 barn	17 min 1.1 km
Trollskogen barnehage Ikenberget (...	93 barn	24 min 1.7 km
Lykkeliten barnehage (0-5 år)	17 barn	7 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ikenberget	17 min
Spar Isdalstø	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	9 min
Apotek 1 Promenaden	9 min
Knarvik Vinmonopol	10 min

SPORT

Ikenberget	19 min
Alversund skule	27 min
Fitnesspoint Knarvik	10 min
Studio Nor Knarvik	11 min

«Flotteste sted i verden»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

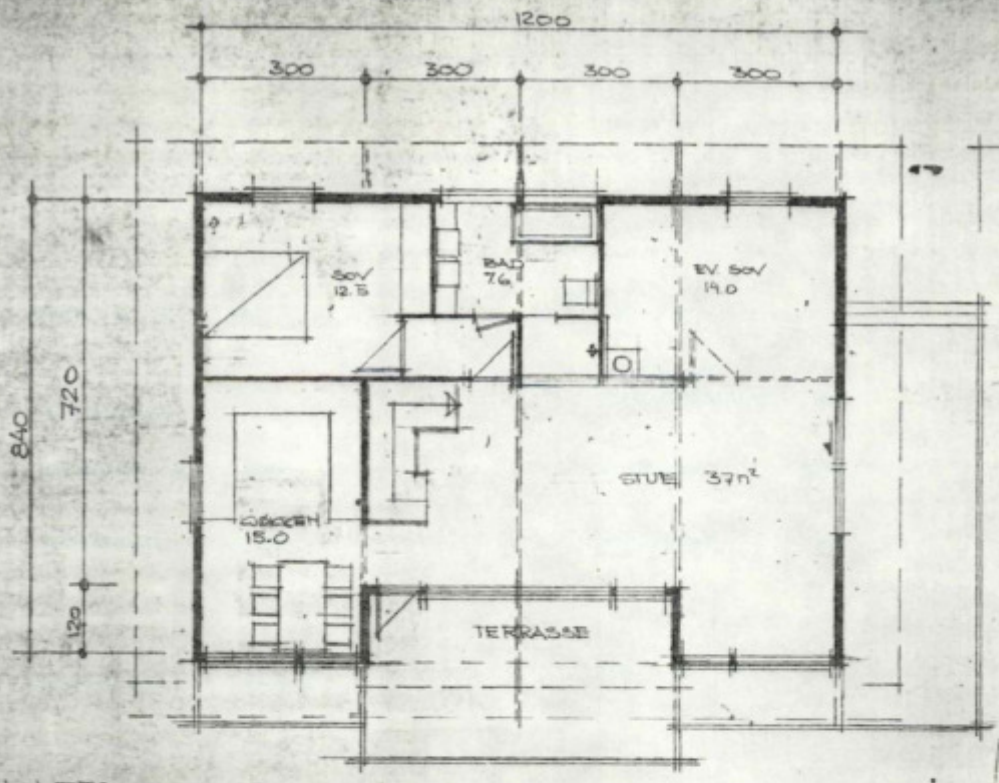
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



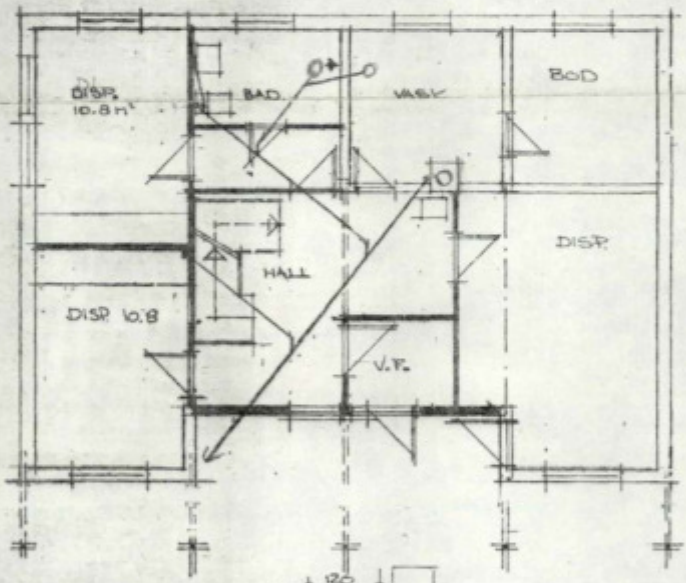
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TEIKNINGAR

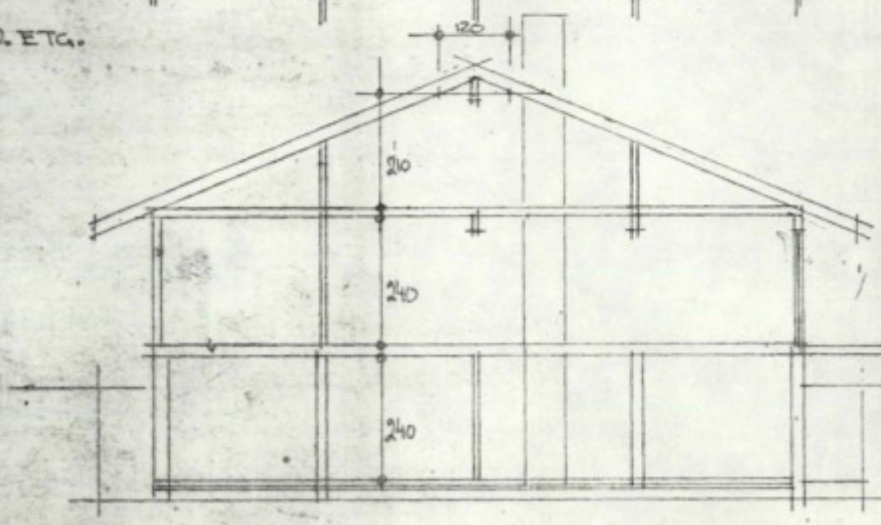


PLAN 1. ETG.
BOLIGFLATE: 32.6 m²

PLAN



PLAN U. ETG.

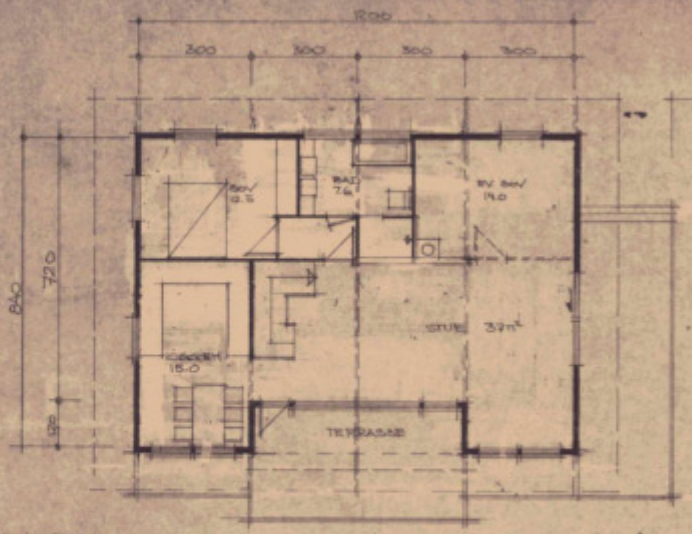


SNITT

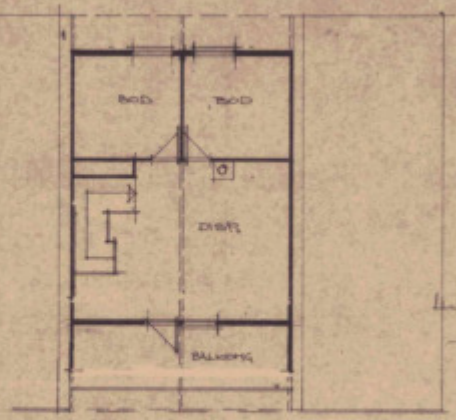
A61 - Bebalg. 221.

A.s TØRRKOPI. EB NS 1402. NS 1417. NS 1415.

SANITER.

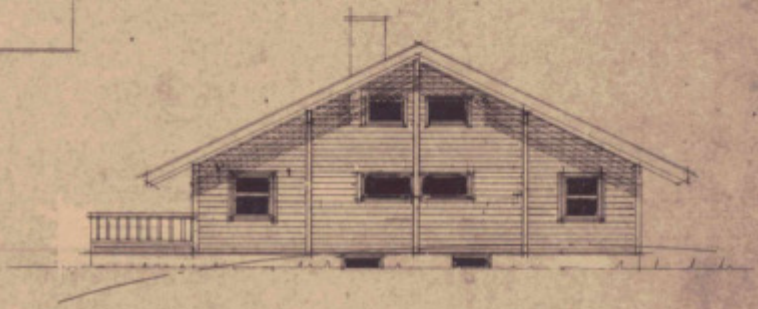


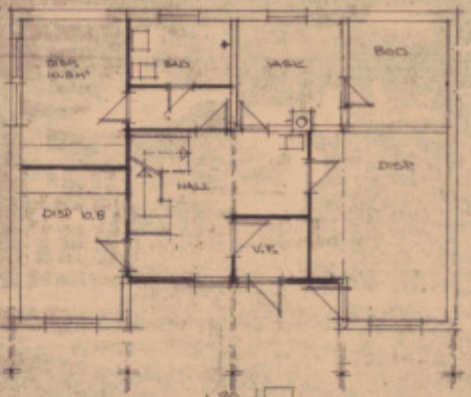
PLAN 1. ETG.
BOLIGFLATE: 82.6M²



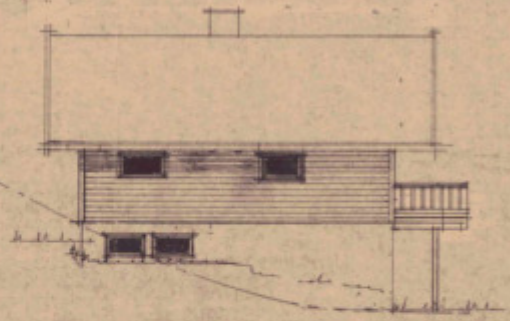
PLAN LOFT

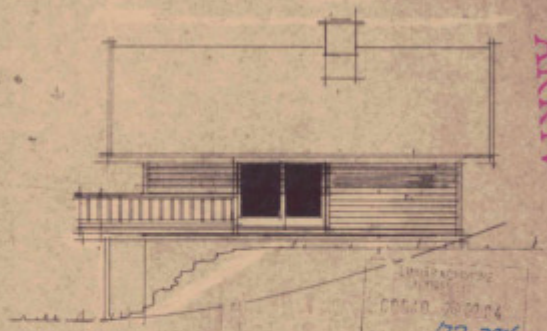


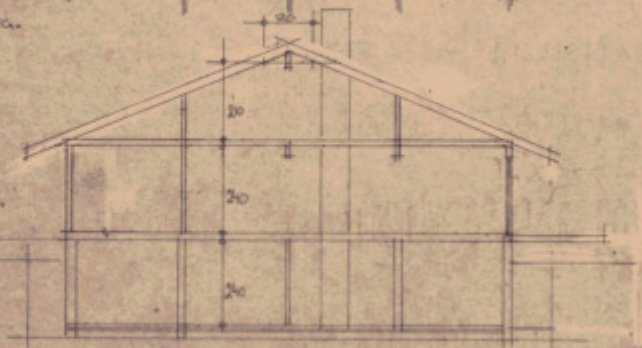




PLAN U. ETG.







SNITT

ARKIV

HANDSAMA O.M
BYGNINGSSTYRET I LINDÅS
11 APR. 1984

Dato: 2.2.83 Rev. 10.2.84	Konstr./Tegnet: S. SÆGEN	Godkjent:	Målestokk: 1:100	TYPE 5221A-81

HELGE HEITMANN
KLASATORNEVEIEN 13
5171 LODDEFJORD

Erstatning for: Erstattet av:

Hovedsaking: Beregning:

Rolvsøy Byggservice A/S
Solvåg 12, Tlf. 27193
5192 Hesteland

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

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:
Mangerbua 31
Gnr. 137 Bnr. 711 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0032

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ørjan Tredal
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 62 71
E-post: orjan.tredal@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