OTERHAUGANE 9B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus
Oterhaugane 9 B, 5914 ISDALSTØ
ALVER kommune
gnr. 188, bnr. 654

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18914-1648 **Referansenummer:** RZ8591

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

Rekkehus over 2 plan med trappefri adkomst.

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein, ny takstein i 2023.
Det er undertak av sutaksplater.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium/stål. Stigetrinn på tak til pipe og snøfangere på tak ved inngangsside.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 stk. Velux takvinduer i loftetasje.
Hvit terrassedør har 2 lags glass fra 2010.
Bygningen har teak hovedytterdør med 2 lags glass.
Boddør i tre.
Takoverbygget terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på 7,2 kvm.
Terrasse ut fra stue i trekonstruksjoner på 10,6 kvm. Rekkverk og levegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i vindfang. Spaltegulv av tre i vinterhage, belegg i bod med utvendig avkomst.
Veggene har hvite platepaneler, malt miljøtapeter.
Innvendige tak og skråtak har himlingsplater. Innfelte downlights i stue, kjøkken og trapperom til loftetasje.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
Boligen har rettløpstrapp i tre med håndløper på en side.
Innvendig har boligen hvite kompaktdører, skyvedør til kjøkken.
Skyvedørgarderobe i soverom i 1. etasje. Garderobeskap i vindfang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er opprinnelig fra 1992, gulv og innredning er trolig fornyet etter byggetid.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran er belegg.
Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler med sidelys i speildører i overskap, toalett og dusjnisje med skyvedører.
Det er mekanisk avtrekksventil i taket og luftespalte under dørblad.
Ventilasjon styres fra kjøkkenventilator.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggetid.
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg og har ikke varmekilde.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksventil i tak, avtrekk styres fra ventilator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplater er av laminat med nedfelte kummer og avleggsrist.
Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har belegg på gulv.
Vegger har mijjøtapeter.
Tak/skråtak har himlingsplater.
Utstyrt med servant i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Plastrør (rør i rør) til toalettrom i loftetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og vaskerom, forøvrig naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstanken er på 194 liter, montert i 2024 av Stendal VVS.
Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler på bad.
Røykvarskere og 6 liter skumapparat fra 2016.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser under bygningen.
Grunnmur av betong.
Forstøtningsmur er av betong.
Flatere tomt med skånende parti i front.
Utvendige vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

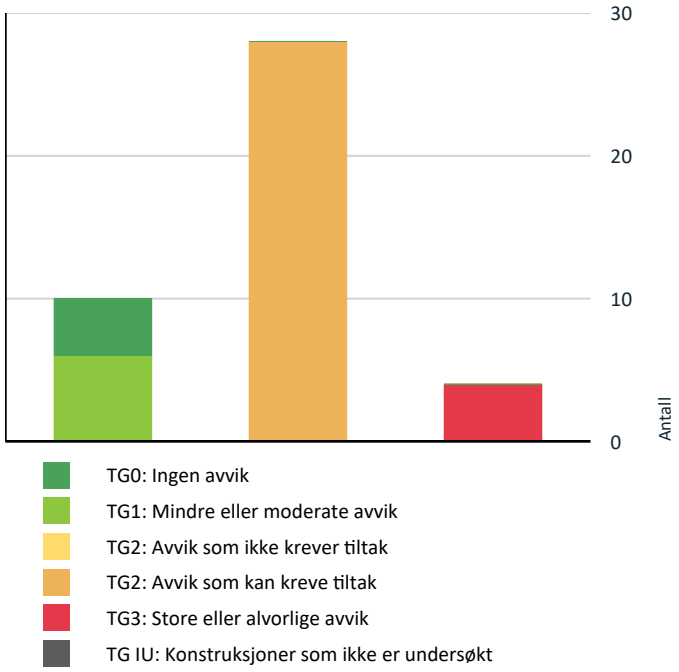
Rekkehus

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

I henhold til godkjente tegninger er loftetasje inntegnet som disponibelt areal og er trolig innredet etter byggetid, etasjen er innredet til loftstue, 2 soverom og toalettrom, bruksendringer er ikke byggemeldt og godkjent. Dagens rombruk er benyttet i rapport.
I 1. Etasje er ett soverom tatt bort og er erstattet med trapperom til loftetasje og utvidet stue.

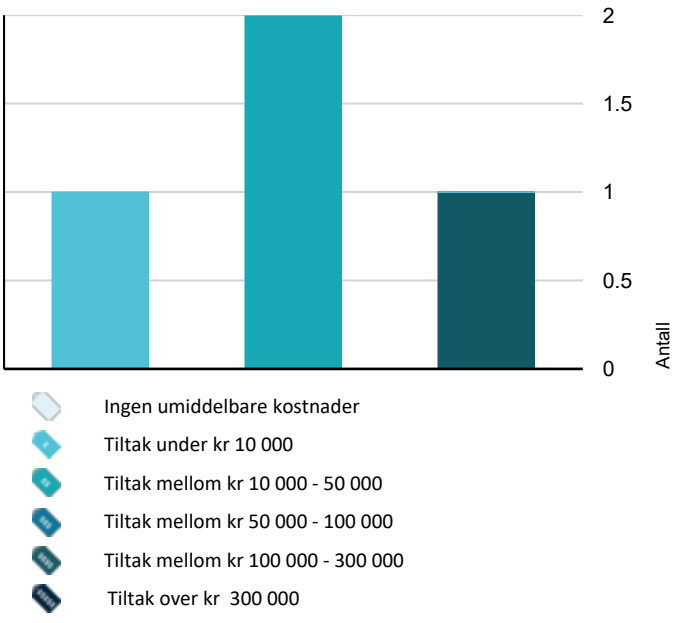
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes et ett rekkehus. 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1992

Kommentar
Ambita as

Anvendelse
Utleid på befaringsdagen

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, noe vedlikehold kan påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer i loftetasje.
Angående undertak vises det til punkt Takkonstruksjon/Loft.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium/stål. Stigetrinn på tak til pipe og snøfangere på tak ved inngangsside.

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

Taknedløp fra vinterhage er glidd av tappestykke.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Taknedløp fra vinterhage må føres opp i tappestykke og nedløp må føres ned til terreng og bort fra fundamentering på vinterhagen for unngå utglidning av masser.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Musebørster som er montert mellom kledning og grunnmur stenger for god lufting.

Bordkledning og belistning på sørsiden har værslitasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musebørster anbales å byttes ut med musebånd som er mer åpne for luftgjennomstrømning.
Bordkledning bør etterbehandles for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er undertak av sutaksplater, noe forenklet undertak av duk på loft over bod.
Konstruksjonen er i stor grad gjenbygget, besiktigelse ble foretatt fra kott bak knevegg i loftetasje og fra loft i bod med utvendig adkomst.
Skråtak i vinterhage med sperrer av aluminium og har 2- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Isolasjonen i skråtak ligger stedvis for tett opp under sutak og mot sutak, noen mellomrom mellom sperrer har ikke synlig lufting.
Det er uavdekkede isolasjonsender over knevegger i skråtaket.
Knevegger er kledt med sutaksplater og litt sponplater, del har synlig isolasjon på loft over bod, mangler spikerslag ned mot gulv, platene er for dårlig innfestet.
Mangler ett par mindre isolasjonsmatter i bjelkelag på loft over bod.
Noen sutaksplater har eldre sverte/eldre fuktskjolder på undersiden, fuktmålinger ble foretatt uten utslag av unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Synlig isolasjon i skråtak må avdekkes og trefiberplater/sponplater på baksiden av knevegger festes bedre samt montere vindsperre mot synlig isolasjon, montere spikerslag i nedre kanter bak knevegger for å unngå nedkjølning av isolasjonen.
Lufting i skråtak må utbedres for å unngå kondensering og utvikling av skader.


Isolasjon for tett opp mot sutak


Mangler lufting

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 stk. Velux takvinduer i loftetasje. Vinduer i vinterhage i aluminium. Vindu i bod har enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene i 1. etasje har utvendige maling/værslitasjer, spesielt i front ved karnapp.
Ett par takvinduer har innvendig løs lakk, sverte og tildels sprekker i nedre del av karmer, det er foretatt fuginger mellom innvendig belistning og skråtak.
Innvendig sverte på vindu i bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales utført for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 2

Velux takvindu i loftetasjen loftstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskade i hjørne på vindu i loftstue på sørsiden.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduet må skiftes for å unngå videreutvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu sør i loftstue

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med 2 lags glass.
Boddør i tre.
Hvit terrassedør har 2 lags glass, døren er fra 2010.
Skyvedører i vinterhage i aluminium har 2- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Inngangsdør tar i dørterskel, ser dagslys mellom dørblad og karm, defekte pakninger.
Noe treg rullefunksjon på skyvedører.
Terrassedør har har mindre skade på innvendig dørblad, låsefunksjon i overkant på dørblad i luftestilling er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inngangsdør bør justeres og pakninger bør skiftes.
Rullefunksjon på skyvedører bør utbedres/undersøkes nærmere.



Inngangsdør og dør til bod

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på 7,2 kvm og har rekkverk.

Tilstandsrapport

Terrasse ut fra stue i trekonstruksjoner på 10,6 kvm. Rekkverk og levegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse ut fra stue har planavvik og er fundamentert på singel, normalt med slitasjer, trinn fra terrasse til terreng mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

normalt vedlikeholdes bør utføres for å forlenge levetiden. Trapp fra terrasse i front må monteres grunnet høydeforskjell til terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i vindfang, spaltegulv av tre i vinterhage, belegg i bod med utvendig adkomst.
Veggene har hvite platepaneler, malt miljøtapeter, bod har 60x240 cm plater.
Innvendige tak og skråtak har himlingsplater. Innfelte downlights i stue, kjøkken og trapperom til loftetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegg i stue har mindre åpning i hjørne.
Enkelte tak er noe skjoldet, det er sprekker i takfolie rundt de fleste downlights i gjennomføringene.
Stigeluke til loft i bod må demonteres for hver gang den åpnes, grunnet plassmangel på loftet.

I boden var det mye lagring og besiktigelse var derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stigeluke til loftet bør skiftes grunnet demontering av stige ved bruk. Utbedringer av sprekker rundt downlights i tak anbefales.

TG 3 Gulvoverflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i vindfang, spaltegulv av i vinterhage, belegg i bod.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe toppinger/svellinger i skjøter og noen skader på laminatgulver. Fliser i vindfang har bom (hulrom) under, en løs flis og mangler noen fuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Noen gulvoverflater bør skiftes.
Det vil være ulike krav til overflater, overflater må derfor vurderes ut fra hvilke krav en ny eier har til moderniseringsbehov.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 13 mm. høydeforskjell på gulv i loftstue i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nordvest i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Litt knirk i gulv i loftstue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk bør utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat forekomst av radon jmf. geokart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger er en anbefaling. Det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er under 30 cm fra toppen av vedovn til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

TG 2 Innvendige trapper

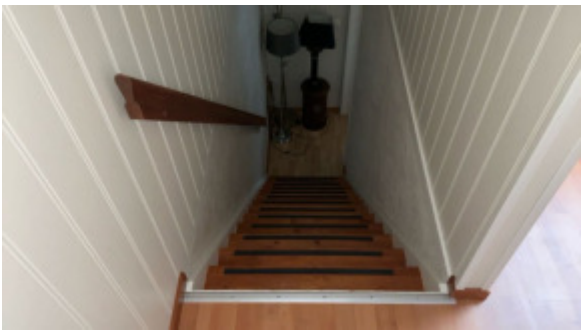
Boligen har rettløpstrapp i tre med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på motsatt side i trappeløpet.
Bruksslitajer i/på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales sliping av trinn, håndløper må monteres for sikrere bruk av trappen.


Trapp sett fra loftetasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite kompaktdører, skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Noen dører tar i dørterskler/sider ved åpning-lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Justeringer må foretas for å unngå videre skader, ett par av dørene må remonteres.

Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i soverom i 1. etasje. Garderobeskap i vindfang.
Innlagt fiber.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opprinnelig fra 1992, gulv og innredning er trolig fornyet etter byggetid. Badet er vurdert å ha noe gjenstående brukstid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normalt med slitasjer på/i fuger mellom fliser i dusjsone, noen riss i fuger.
Noen skruehuller etter tidligere demontert utstyr.
Rørgjennomføringer i vegg fra servant er ikke fuget.

Taket har merker/sprekker i folierte plater etter varmgang fra downlights.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av enkelte fuger mellom fliser kan påregnes, skruehuller i fliser og rørgjennomføringer i vegg bør fuges.
Nærmere undersøkelser av downlights/årsak til varmemerker må foretas av elektriker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

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

Fall på gulv fra dør til tett oppkant til dusjsone ble målt til ca. 9 mm, oppkanten til dusjnisje er ca. 43 mm og dørterskel er lavere enn oppkanten som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil renne til sluk.
Fall på gulv fra flis ved dør til kanten av sluket ble målt til ca. 22 mm, selve sluket er litt lavere en gulvet.
Noen høydeforskjeller på fliser i dusjsone.
Feielist på dørterskel og dørlister er ført mot gulv.
Filsfuger i dusjnisje har normale slitasjer og litt sverte i elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved oppgradering må fall på gulv endres, det må lages drenering i oppkant til dusjsone for at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og tettesjikt/membran er belegg.

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

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

Membran skiftes i forbindelse med oppgradering av badet.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler med sidelys i speildører i overskap, toalett og dusjnisje med skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler fuge mellom servant og vegg.
Drypper fra dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drypping fra dusj må utbedres av rørlegger, fuging mellom servant og vegg må foretas for å unngå fukt til utettede rørgjennomføringer i vegg under servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksventil i taket og luftespalte under dørblad.
Ventilasjon styres fra kjøkkenventilator.



Avtrekksventil i tak



Avtrekk ble testet med papirark

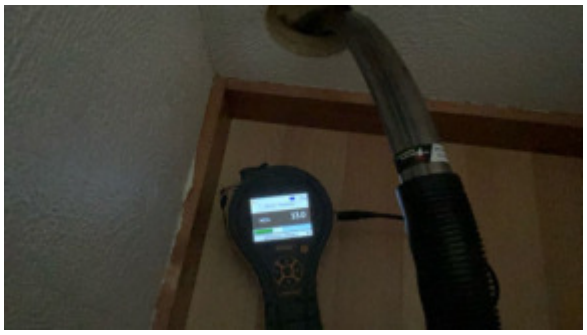
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 og er akseptabelt.

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


Fuktmåling med måleresultat på 13 % (vektprosent i treverk)


Dekklokk montert etter hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggetid og nærmer seg tid for oppgradering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ujevnheter/åpninger i skjøter i nedre kant på plater i område ved vaskemaskin.
Ufugede rørgjennomføringer i vegger og tak.
Varmemerker i tak etter tidligere taklampe
Underkanter på baderomsplater er ikke fuget, det er imidlertid ikke montert skyllekar - skyllekar er våtsone i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsplater i område ved vaskemaskin står foran utskifting nærmeste årene. Rørgjennomføringer bør fuges.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og har ikke varmekilde.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg har bruksslitasjer og noen merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vurdert å ikke være behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, men nærmer seg til for oppgradering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil i tak, avtrekk styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekksventil i tak



Avtrekk ble testet med papirark

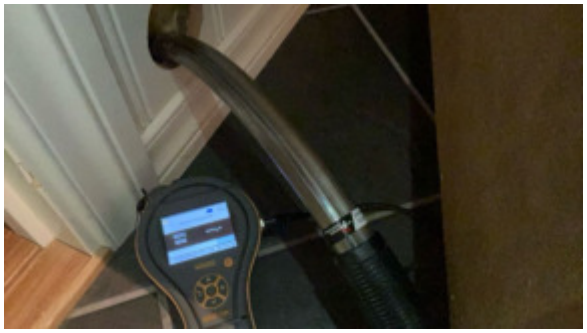
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Tilstandsrapport

Manuelle fuktmålinger ble foretatt på baderomsplater uten å påvise unormale verdier.


Fuktmåling med måleresultat under 8 % (vektprosent i treverk)


Dekklokk montert etter hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplater er av laminat med nedfelte kummer og avleggsrist.
Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte merker på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, flikking anbefales.


Oversikt kjøkken


Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv.
Vegger har mijjøtapeter.
Tak/skråtak har himlingsplater.
Utstyrt med servant i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, gulvmontert toalett.

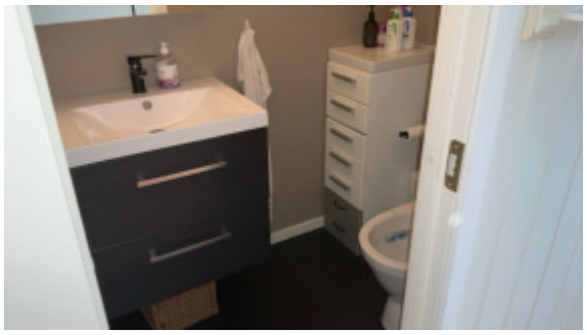
Pusset opp siste året inklusiv nytt vvs utstyr.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

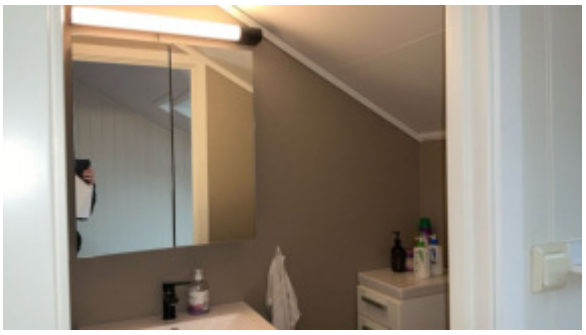
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG vurderes ut fra manglende ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversikt toalettrom



Oversikt toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plastrør (rør i rør) til toalettrom i loftetasje.
Stoppekran på vaskerom ble testet og funnet i orden.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av kobber.
Plastrør (rør i rør) er trolig fra 2000 tallet.

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

Tilstandsrapport



Kobberrør



Stoppekran for vann

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og vaskerom, forøvrig naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støy/vibrasjon fra motor for mekanisk ventilasjon ved bruk fra trinn 2 på kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekksenhet bør kontrolleres av fagkyndig på ventilasjon, mulig at vibrasjonsmatte under motor vil hjelpe på støynivå.



Motor for mekanisk avtrekk på loft over bod

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannuttak.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og ble skiftet av Stendal VVS i 2024.

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

Tilstandsrapport

Tanken er tilkoblet med kontakt i vegg.

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

Det anbefales fast tilkobling. Dagens kobling har ikke tilbakevirkende kraft, men er avvik ut fra gjeldende forskrift.



Varmtvannstank

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny måler montert i 2018.
Varmekabler på bad.

Anlegg fra byggetid og fra innredningstidspunkt av loftetasje, takbelysning ble skiftet i 2024 av elektriker.

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.
   1992 Årstall for installasjon av anlegg.

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?
   Ukjent

   Det foreligger ikke samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid i 2024.

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

Tilstandsrapport

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
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering av el. anlegg er basert på standard sjekkliste og visuell befaring.
    Bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600).

Generell kommentar

Ut fra at det ikke foreligger samsvarserklæringer/el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el. fagmann/el. tilsyn.

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.

Røykvarskere og 6 liter skumapparat fra 2016.

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 2 Drenering

Drenerende masser under bygningen. Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på mur der terreng overtiger 50 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må monteres for å hindre fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur

TG 0 Terrengforhold

Flatere tomt med skånende parti i front.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

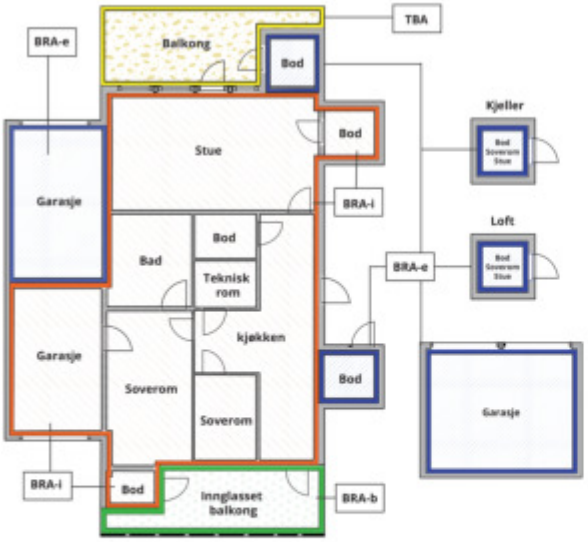
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

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	40			40		11	51
1. Etasje	70	15		85	18		85
SUM	**110**	**15**			**18**	**11**	**136**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Vindfang		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014 samt etter NS 3940 utgave 2023.

Arealer av rom:
Loftetasje:
- Loftstue: 25,8 m² (gjelder gulvareal og inklusiv trapp).
- 2 stk. soverom: 10,9 m² og 12 m² (gjelder gulvareal).
- Toalettrom: 1,7 m².

1. Etasje:
- Stue: 27,3 m².
- Kjøkken: 9 m².
- Soverom: 9,8 m².
- Bad: 4,3
- Vaskerom: 4 m².
- Gang: 4,3 m².
- Vindfang: 4,1 m².
- Trapperom til loftetasje: 3,6 m².
- Vinterhage: 8,8 m².
- Bod med utvendig adkomst: 4,8 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til godkjente tegninger er loftetasje inntegnet som disponibelt areal og er trolig innredet etter byggetid, etasjen er innredet til loftstue, 2 soverom og toalettrom, bruksendringer er ikke byggemeldt og godkjent. Dagens rombruk er benyttet i rapport.
I 1. Etasje er ett soverom tatt bort og er erstattet med trapperom til loftetasje og utvidet stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørleggerarbeid og elektrikerarbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I loftetasje er det for høy utstigningshøyde til takvinduer for rømning gjennom vinduene. Høyde fra gulv til underkanter på karmer er ca. 1, 45 meter. Det bør foretas tiltak for å minske utstigningshøyden til 90 cm.
Takhøyder i loftetasje er 2,35 meter.

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)
Rekkehus	110	15

Kommentar

Rekkehus S- rom er vinterhage og bod.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Nils Monstad	Takstingeniør
	Ann Kristin Spurkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	654		0	177.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oterhaugane 9 B

Hjemmelshaver
Alver Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet i Oterhaugane i Knarvik i Alver kommune.
Kort avstand til alle off. servicetilbud og forretninger i Knarvik amfi, idrettsanlegg og turløyper. Barnehage, barne og ungdomsskole og videregående skole i Knarvik.
Utsikt til sjø mot Sørfjorden, Osterøy, Hordvikneset og videre.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med terrasser, vinterhage, støttemur og grusede arealer, parkering på felles parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.04.2025	Datert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Ambita as	08.04.2025	Innhentet informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	
3	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/RZ8591

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Kristin Spurkeland	Bjørn Åge Spurkeland

Gateadresse
Oterhaugane 9B

Poststed	Postnr
Isdalstø	5914

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if forsikring

Polise/avtalenr.: 2217204

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250048

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

Svar | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

Document reference: 195250048

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 195250048

Tilleggskommentar

Byttet varmtvannsbereder av Stendal vvs mars 2024

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: 195250048

E-Signing validated

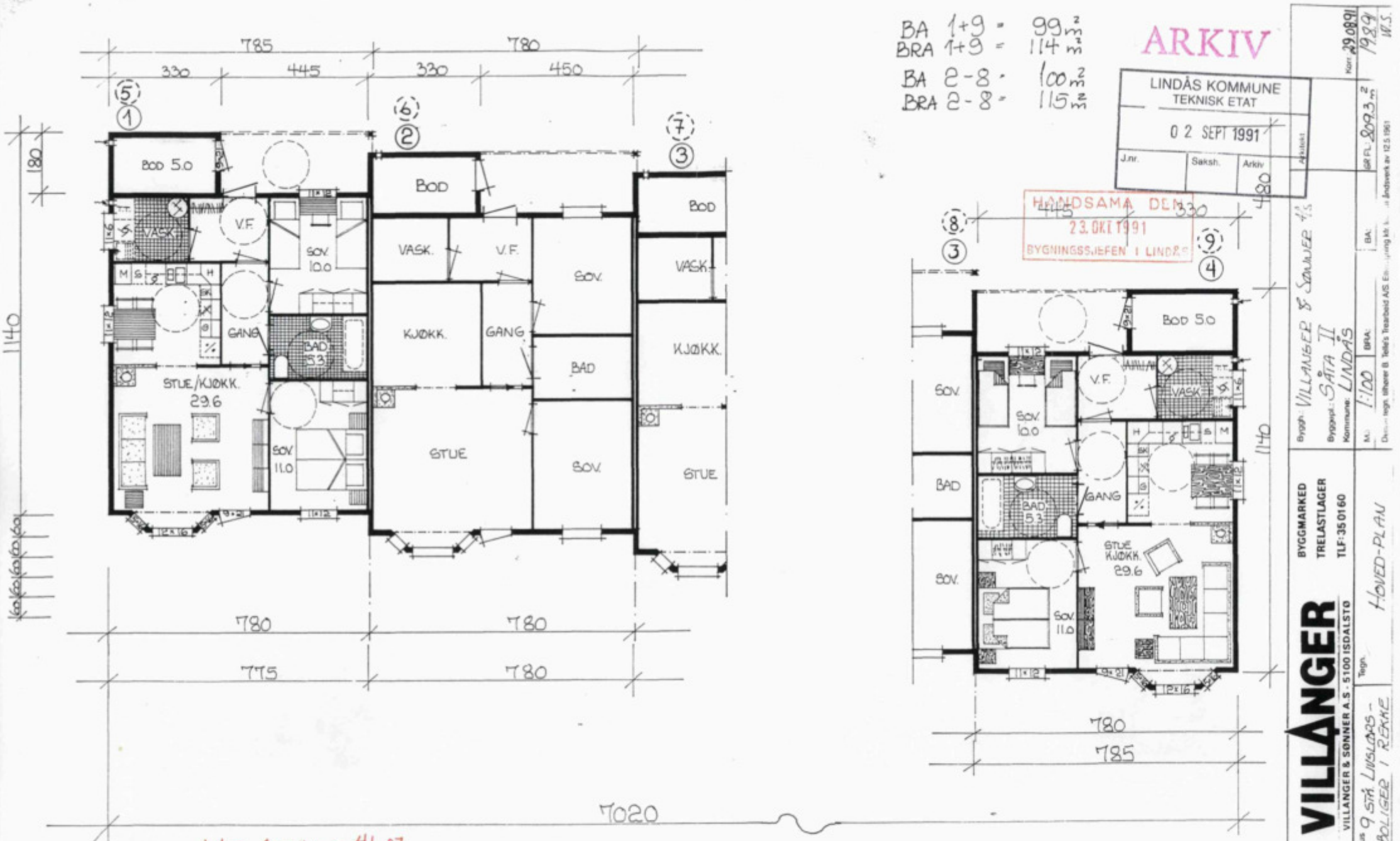
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Spurkeland	9666877fe9daacdf470d408e675ec1c2a4eebf51	08.04.2025 13:40:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Åge SPURKELAND	780f894b85530b8e84ac27049caa1a8376e93b64	08.04.2025 15:56:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 195250048

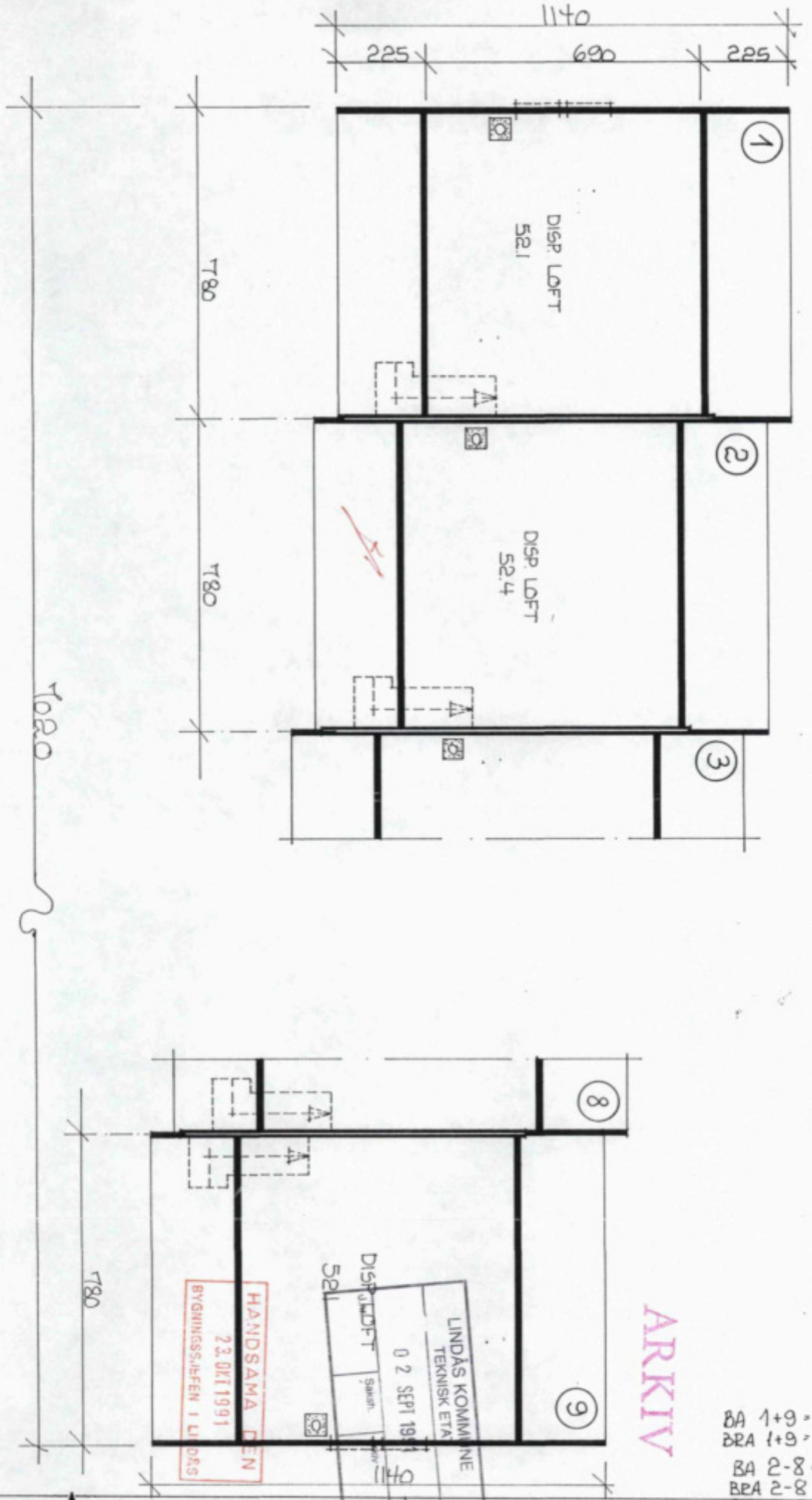
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

TEGNINGER



L1 = 3,7 × 11,1 = 41.07
01 = = 82,69
123,76): 124 m²

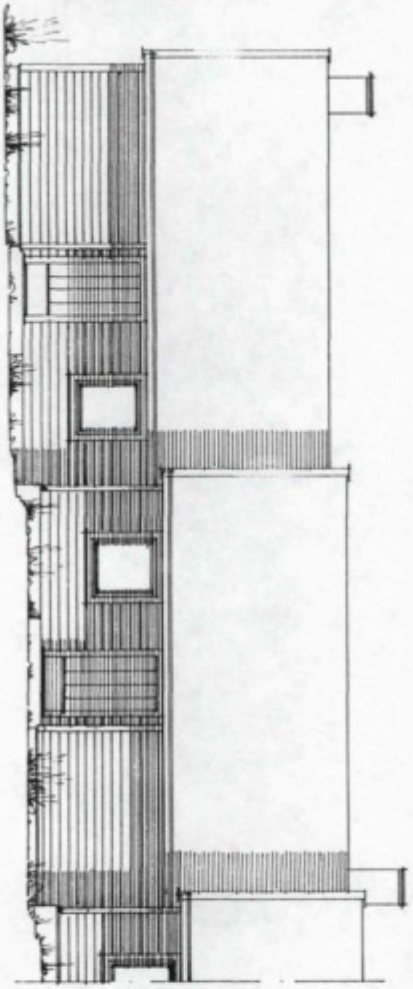
Tilknytn. på grunnlag av bustad over 75 m², under 200 m².



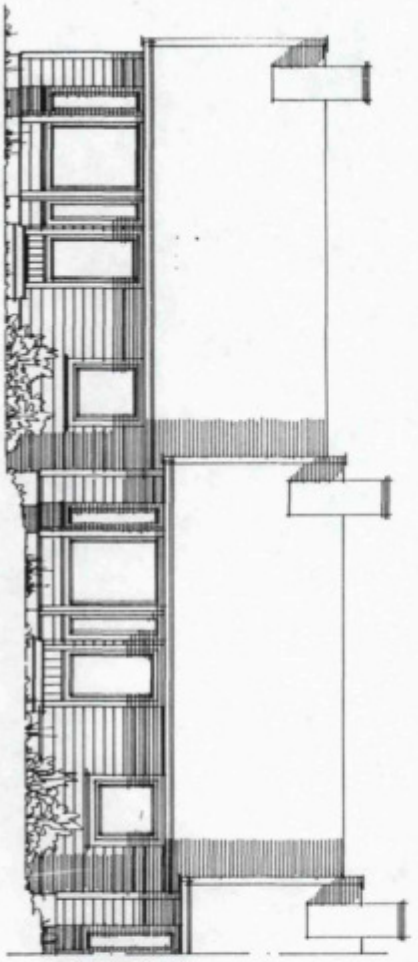
HANDSAMA DEN
23. OKT 1991
BYGNINGSNEMNDEN I LINDÅS
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
02 SEPT 1991
ARKIV

BA 1+9 = 99 m²
BRA 1+9 = 114 m²
BA 2-8 = 100 m²
BRA 2-8 = 115 m²

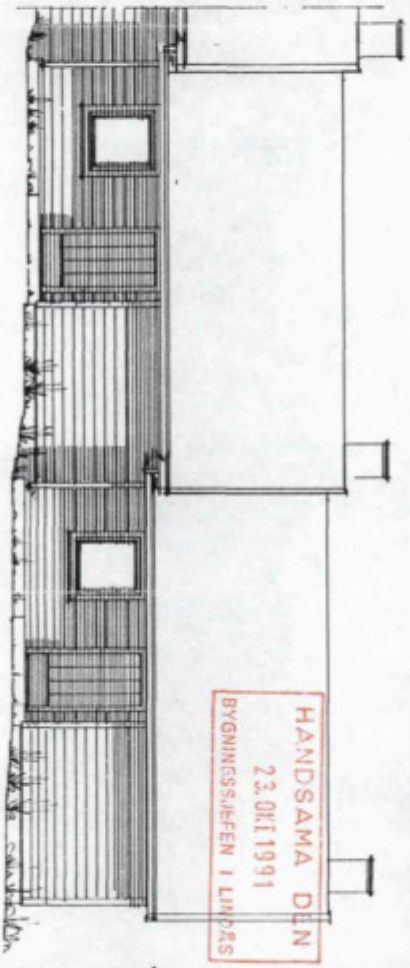
VILLANGER VILLANGER & SØNNER A.S - 5100 ISDALSTØ	BYGGMARKED TRELASTLAGER TLF: 35 01 60	Byggh.: VILLANGER & SØNNER A/S		Arkitekt:	
		Byggepl.: SÄTA II			Korr.:
Hus 9 STK. "LIVSLØPS-BOLIGER I REKKE	Tegn. LOFTS-PLAN	Kommune: LINDÅS			
		Mål: 1:100	BRA:	BA:	GR FL:
		Denne tegn. tilhører B. Telle's Trearbeid A/S. Etterligning klr. lov om åndsverk av 12.5.1961			Dato: 19.8.91
					Sign:

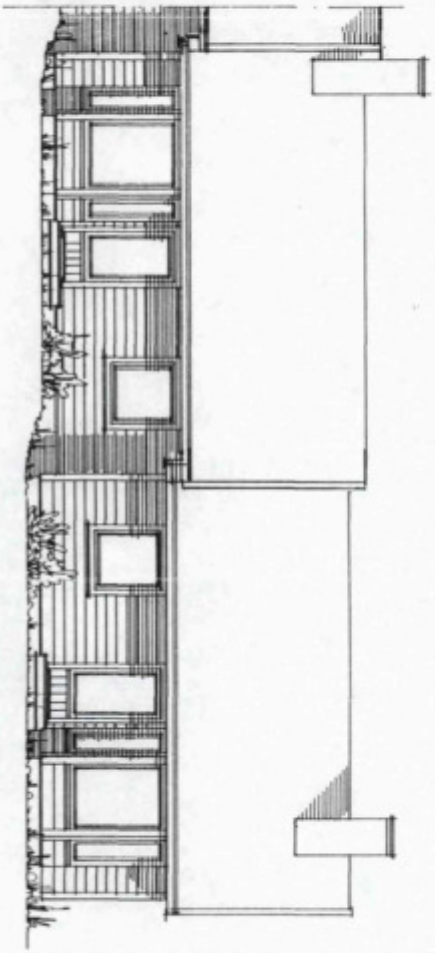


FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT SØR - ØST





HANDSAMA DEN
23. OKT 1991
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 2 SEPT 1991
J.nr.
Saksn.
Arkiv

ARKIV

BA 1+9 = 99 m²
BRA 1+9 = 114 m²
BA 2-8 = 100 m²
BRA 2-8 = 115 m²

VILLANGER
VILLANGER & SØNNER A.S - 5100 ISDALSTØ

BYGGMARKED
TRELASTLAGER
TLF: 35 01 60

Byggh.: VILLANGER & Sønner A/S
Byggepl.: SÅTA, II
Kommune: LINDÅS
Arkitekt:
Kont.:

Hus 9 STK. LIKSLØPS-BOLIGER I REKKE
Tegn.
FASADER

Målt 1:100 BRA: BA: GR FL:

19891

Denne tegn. tilhører B. Telle's Trearbeid A/S. Eftertrykning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

1 of 1

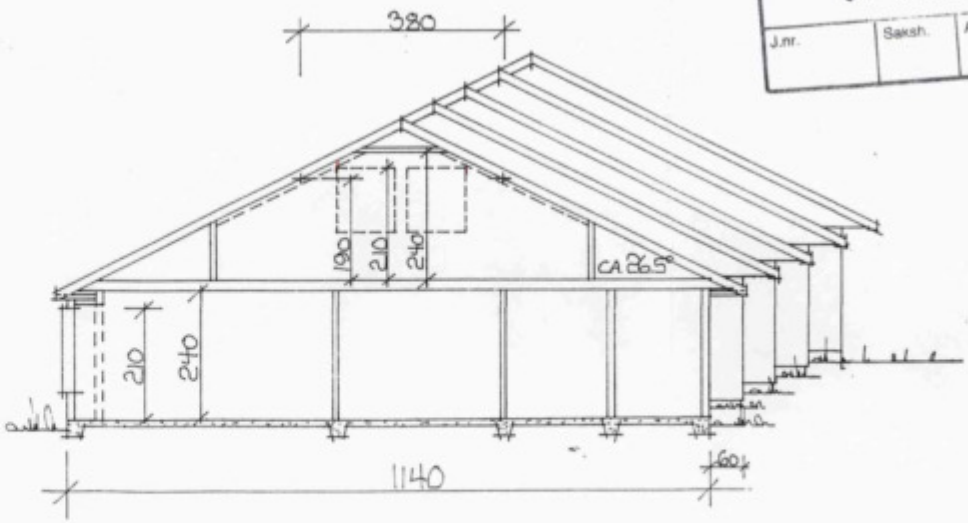


FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

Bygningsnr.



SNITT

BA 1+9= 99m²
BRA 1+9= 114m²
BA 2-8= 100m²
BRA 2-8= 115m²

ARKIV

HANDSAMA DEN
23. OKT 1991
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

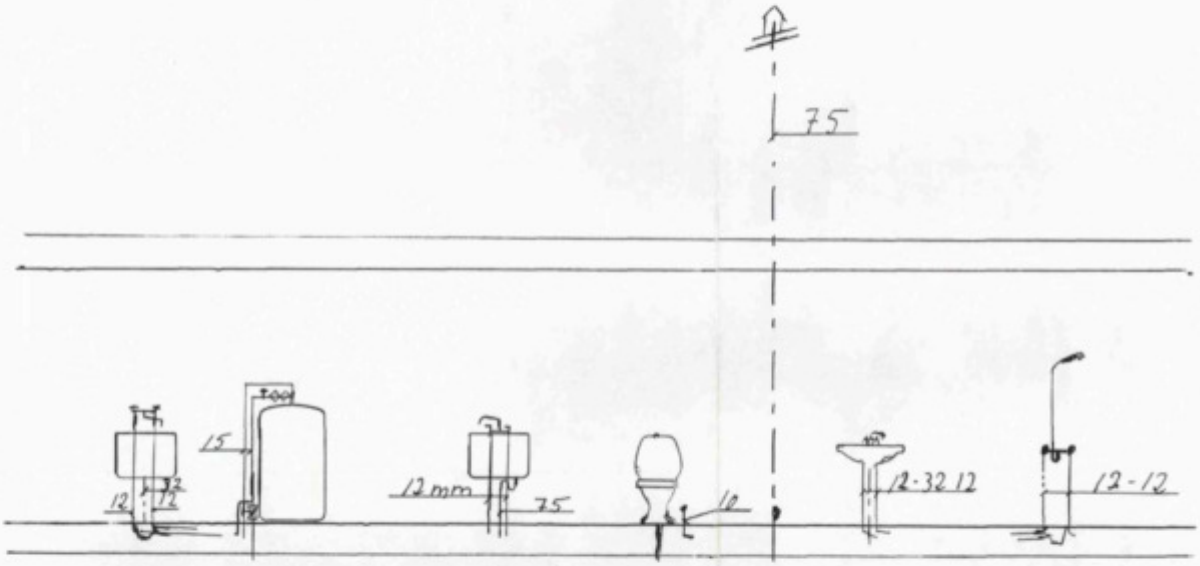
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
02 SEPT 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv

VILLANGER & SØNNER A.S - 5100 ISDALSTØ
BYGGMARKED TRELASTLAGER TLF: 35 01 60

Byggh.: VILLANGER & SØNNER A/S
Byggsted: SÄTA II
Kommune: LINDÅS
M: 1:100 BRA:
Arkitekt
Tegn.
Kontr. 19.8.91
GR FL:
Hus 9 STK. LYSLØPS-BYGGELEIDNING

SNITT, FASADER

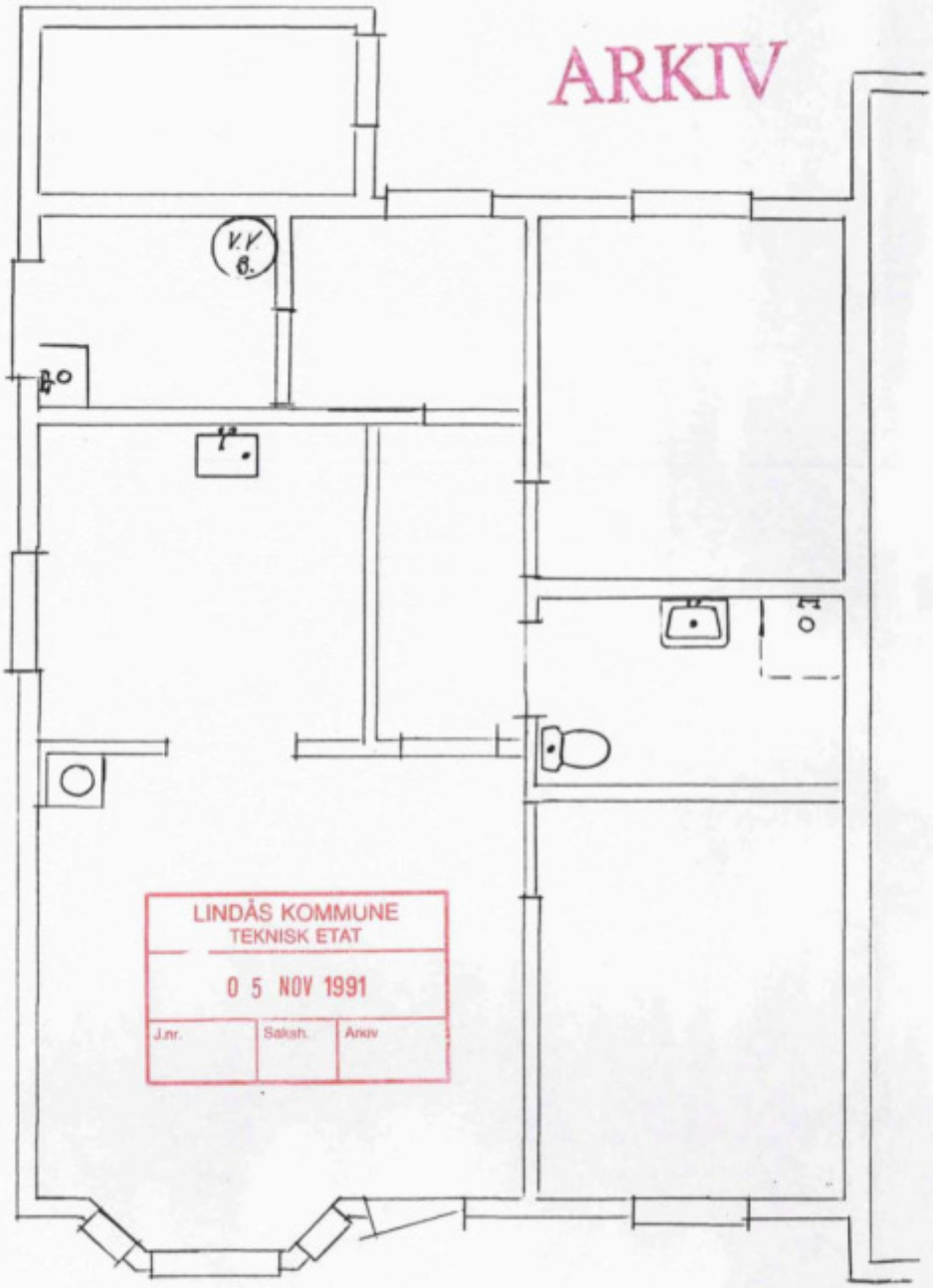
ARKIV



LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05 NOV 1991
Jnr. | Saksh. | Arkiv

			1:50	SIGM. SKRÅMESTØ
4/11 91	S.S.			
VILLANGER SÄTA II				OPPLEGGSVEMA FOR SÄTA II

ARKIV



LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05 NOV 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
4/11-91	S.S.		1:50	SIGM. SKRÅMESTØ

VILLANGER
SÅTA II

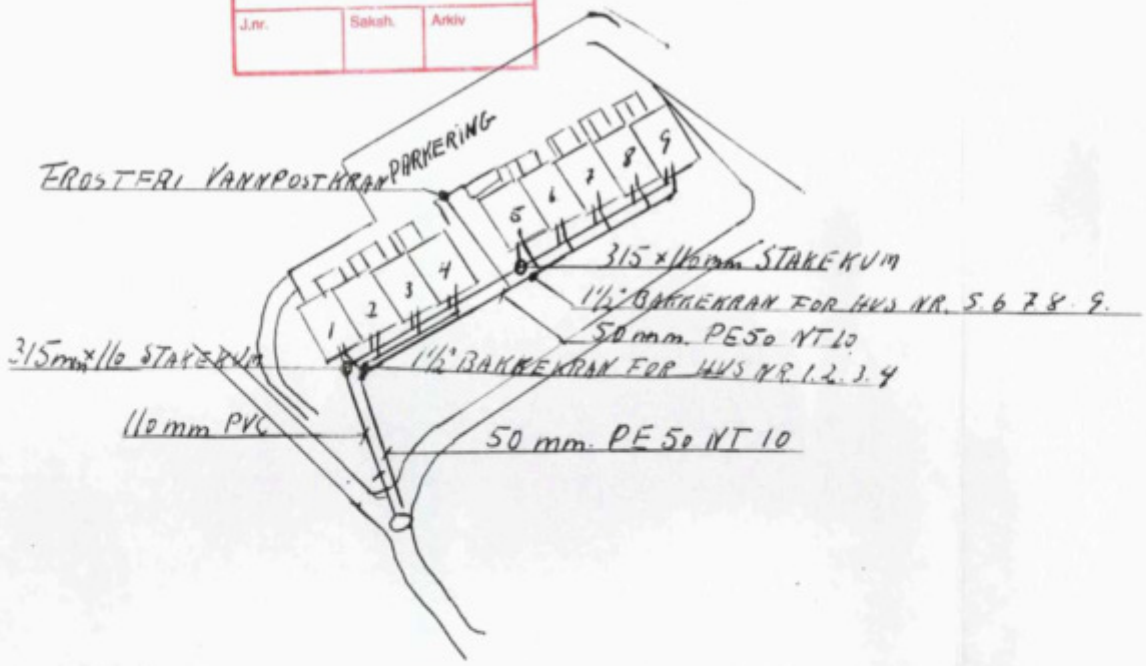
Erstatning for:	Erstattet av:
1. ETG. FOR HUS NR. 1.2.3.5.6.7.09.8.	

Henvisning: | Beregning:

6 5 4 3 2 1

ARKIV

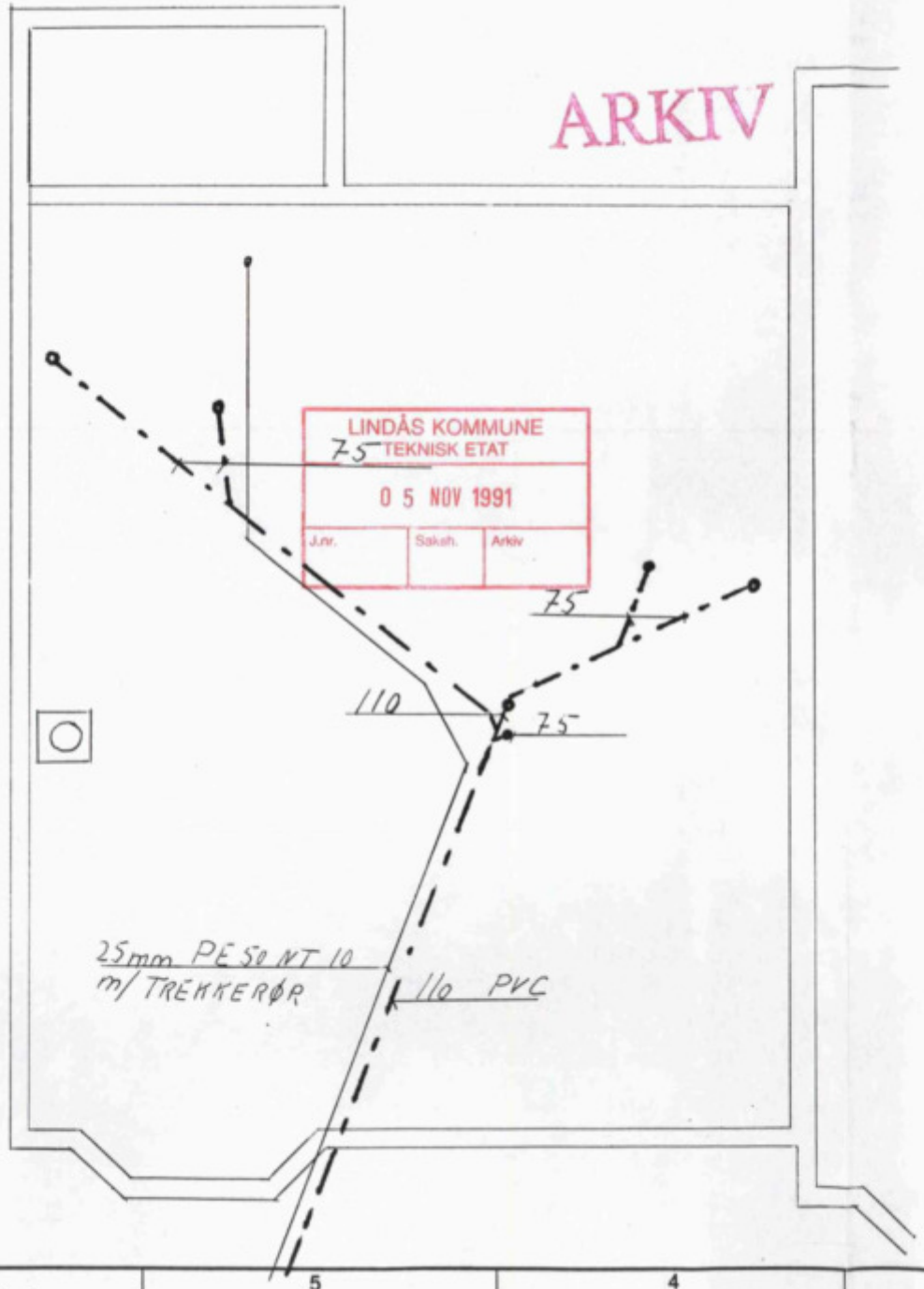
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05 NOV 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SIGMUND SKRÅMESTØ
4/11-91	S.S.		1 : 1000	
VILLANGER SÅTA II				Erstatning for: / Erstattet av:
				SITUASJONSPLAN
Henvisning:	Beregning:			

6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1

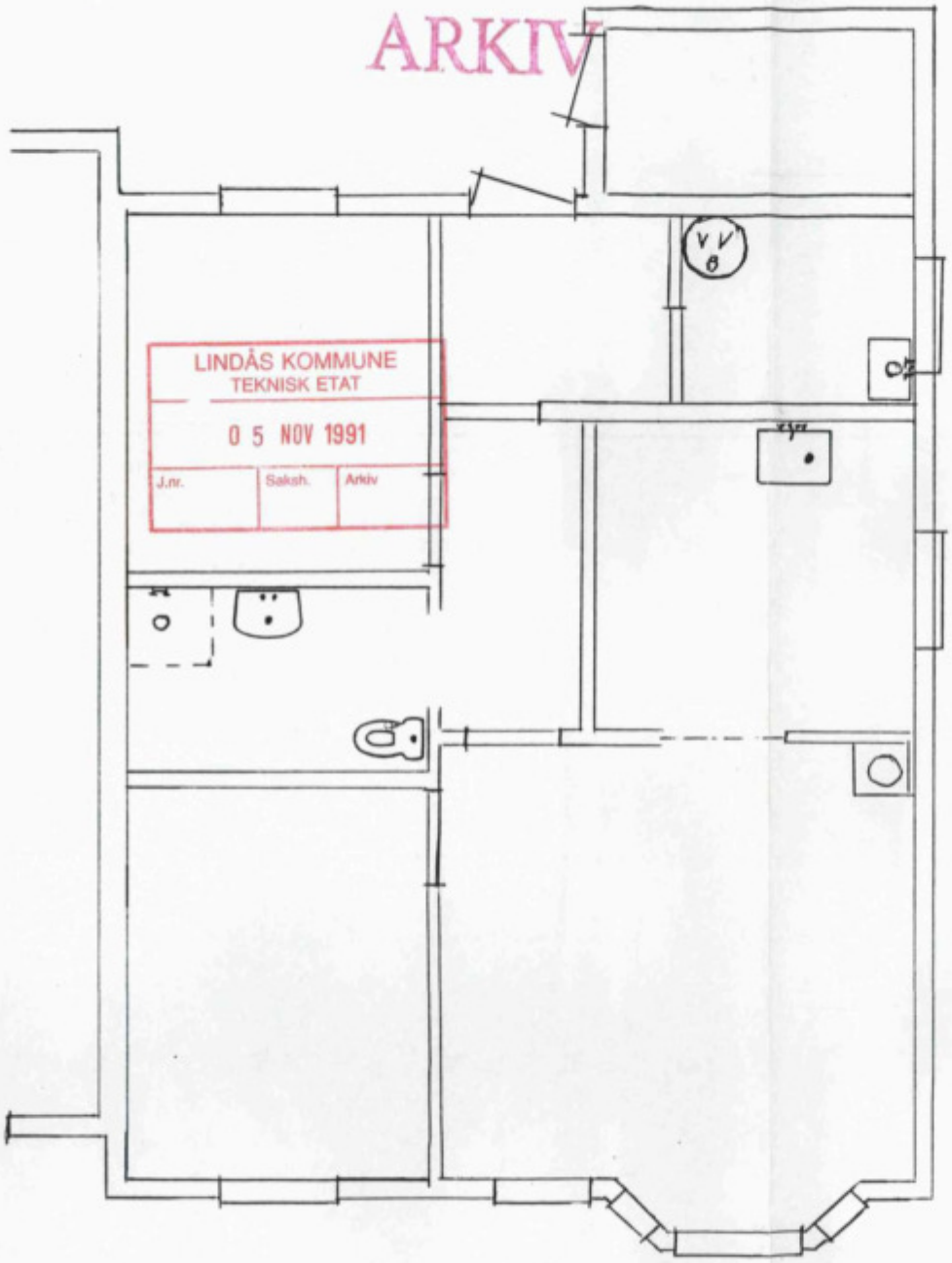
ARKIV



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
4/11 91			1:50	SIGM SKRÅMESTØ
VILLANGER SÅTA II			Erstatning for:	Erstattet av:
			FUNDAMENTSPLAN FOR HUS NR 1. 2. 3.	
Henvisning:	Beregning:		5. 6 7 og 8.	

6 5 4 3 2 1

ARKIV

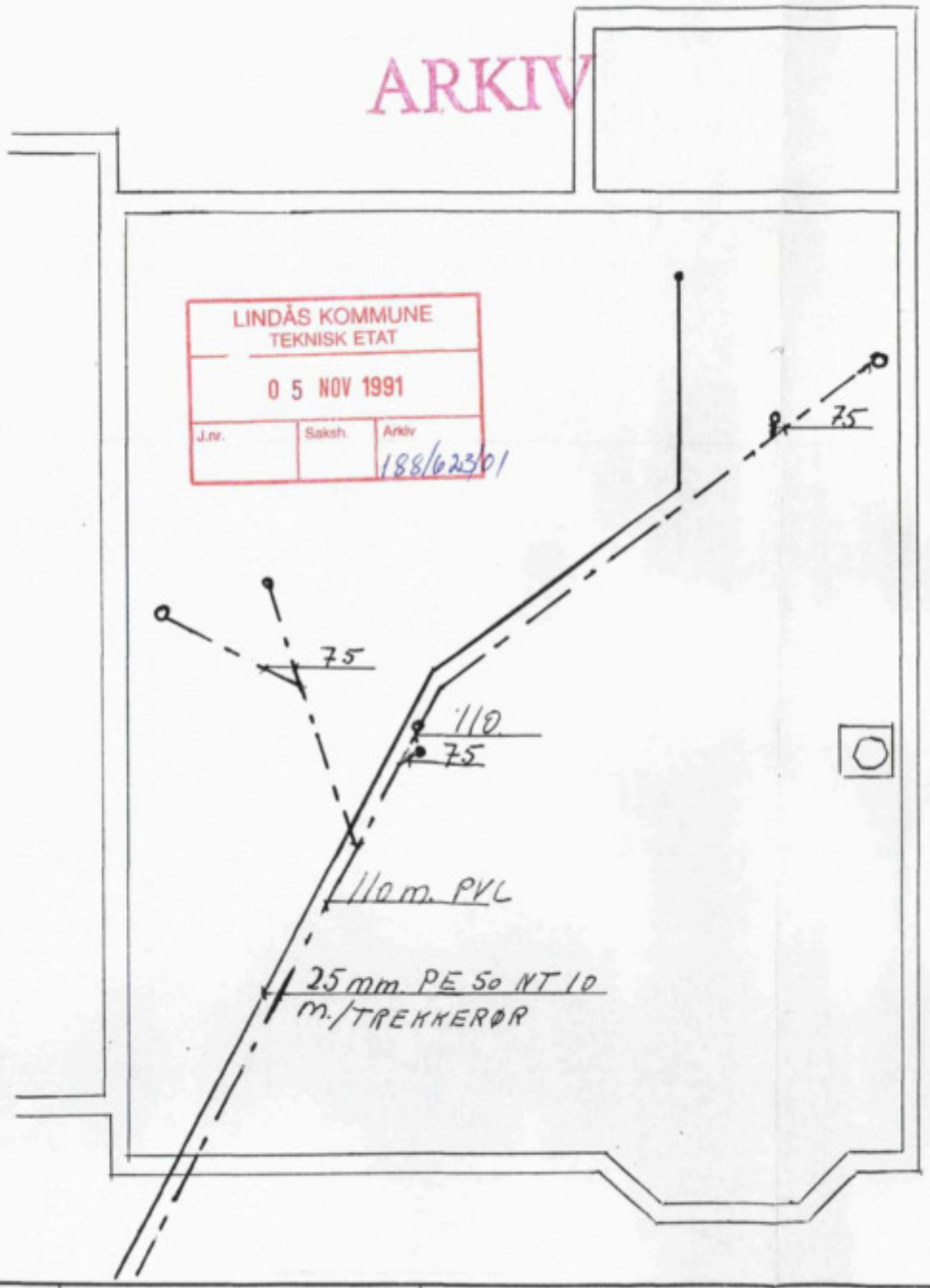


LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 5 NOV 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SIGM. SKRÅMESTO
4/11-91	S.S.			
VILLANGER SÅTA II				Erstatning for: / Erstattet av:
				1. ETASJE FOR HUS NR. 4069
Henvisning:		Beregning:		

6 5 4 3 2 1

ARKIV



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SIGM. SKRÅMESTØ
4/11 91	S. S.		1:50	
VILLANGER SÄTA II				Erstatning for: / Erstattet av:
				FUNDAMENTSPLAN FOR HUS NR. 4 OG 9.
Henvisning:	Beregning:			

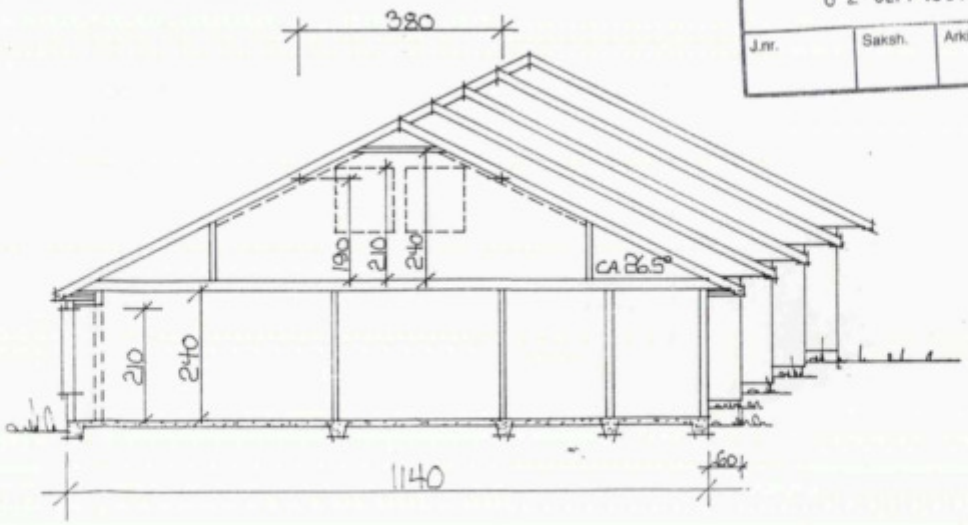
6 5 4 3 2 1



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



SNITT

BA 1+9 = 99 m²
BRA 1+9 = 114 m²
BA 2-8 = 100 m²
BRA 2-8 = 115 m²

HANDSAMA DEN
23. OKT 1991
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

ARKIV

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 2 SEPT 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv

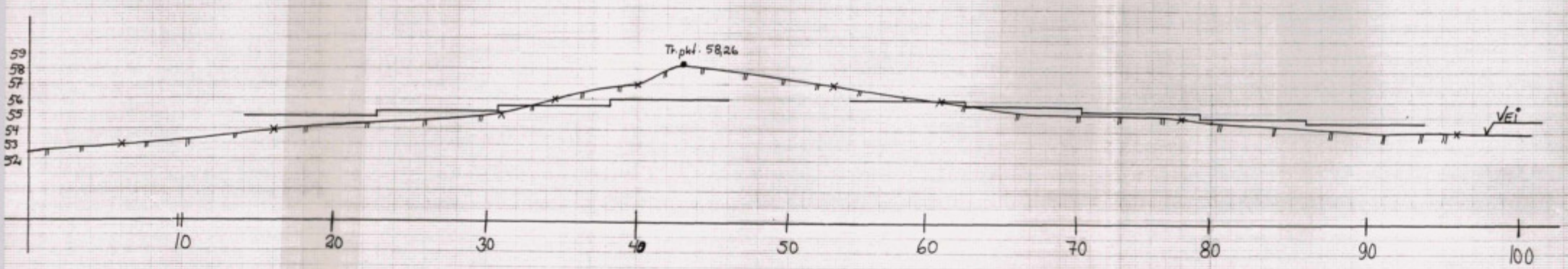
VILLANGER
VILLANGER & SØNNER A.S · 5100 ISDALSTØ
BYGGMARKED
TRELASTLAGER
TLF: 35 01 60

Byggh.: VILLANGER & SØNNER A/S
Byggepl.: SÆTA II
Kommune: LINDÅS
M: 1:100 | BRA:
Arkitekt:
GR.FL:
Kont: 19.89

Hus 9 STK. LYKSLØPS-RØLLEPPDEKKE
Tegn. SNITT, FASADER

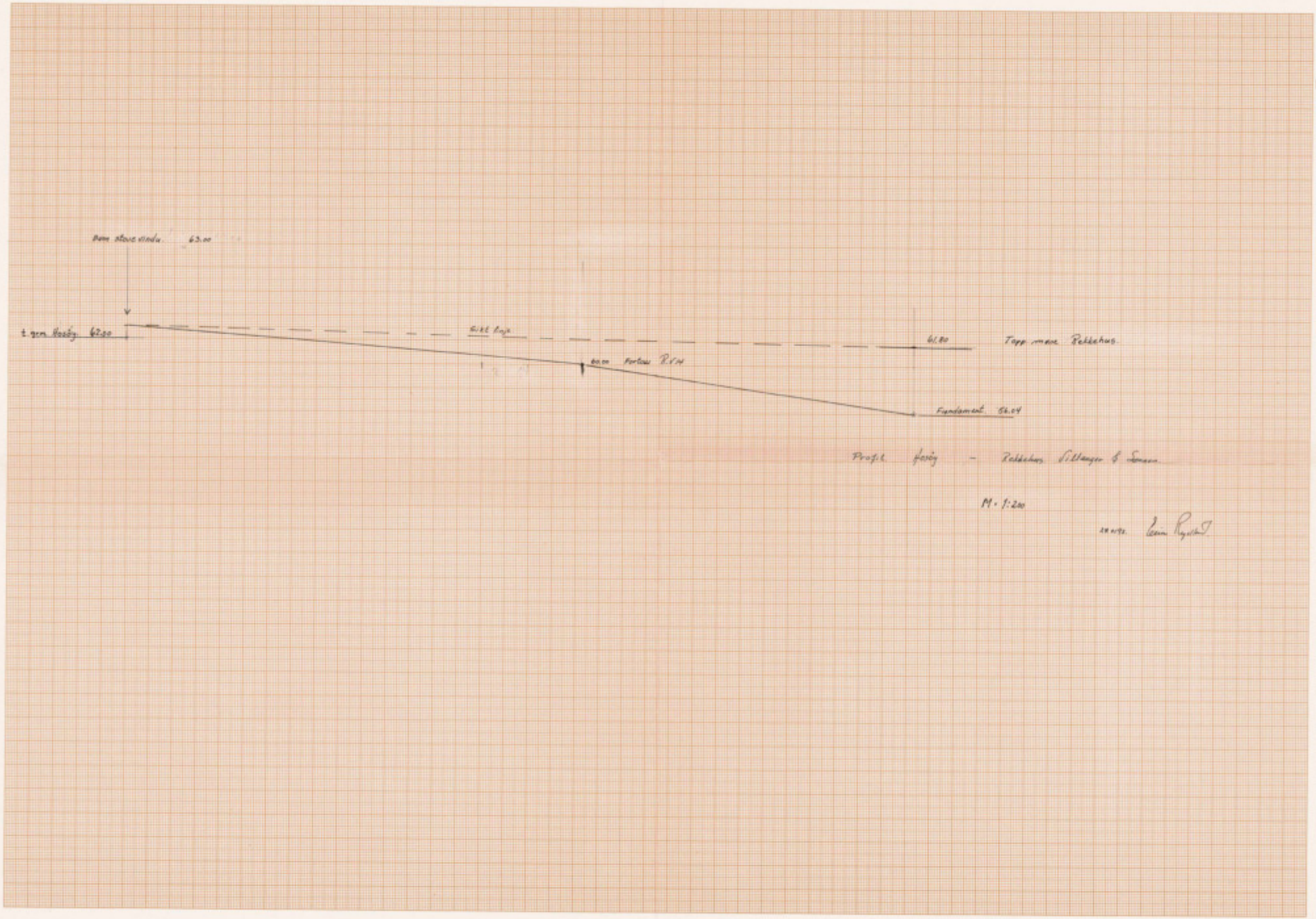
NORDBOHUS

PROFIL SÅTA II FELT 1.3.



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



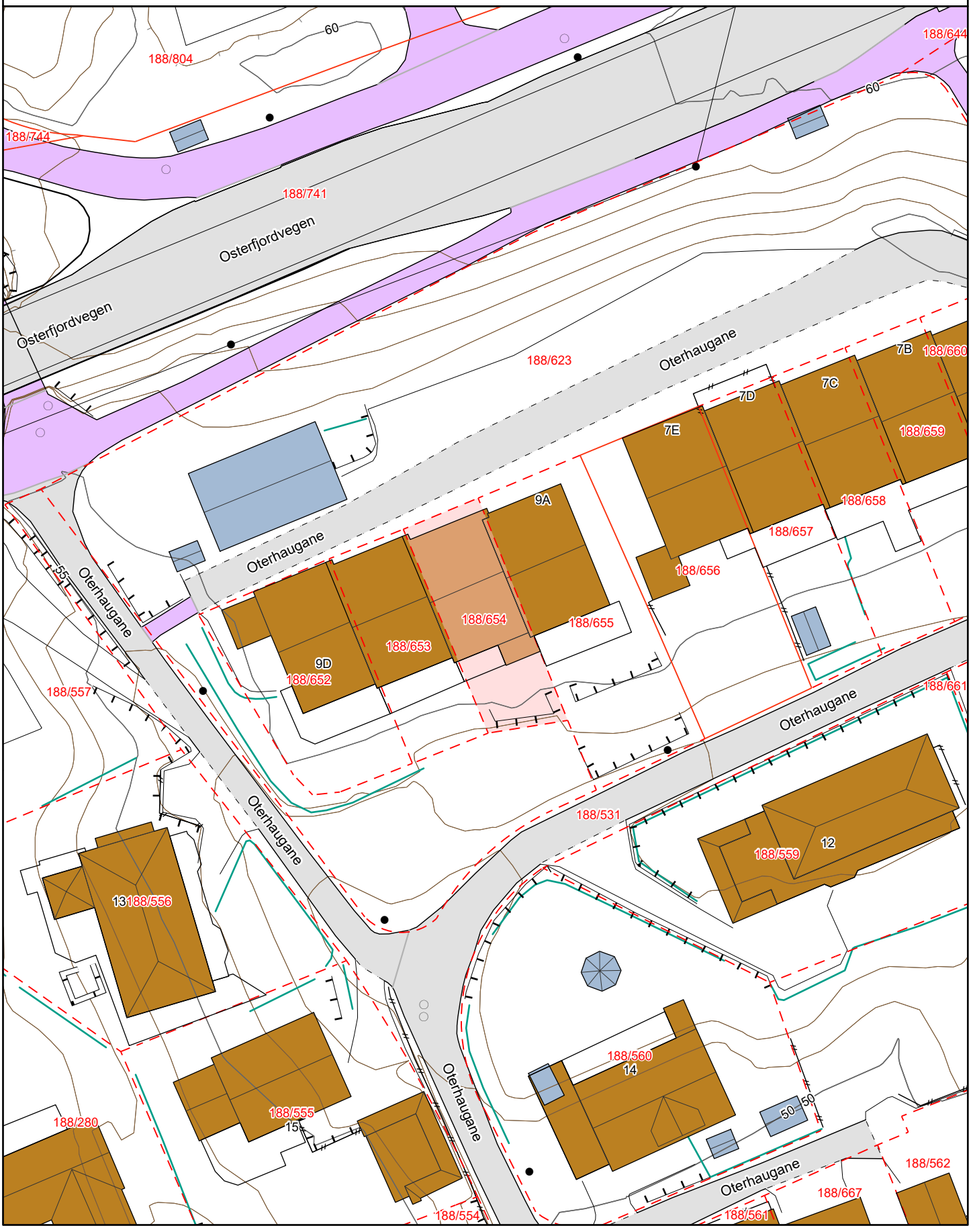
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KART

Oversiktskart

Adresse: **Oterhaugane 9B, 5914 Isdalstø**
Gnr/Bnr: **4631/188/654/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 177 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025



Matrikkelkart

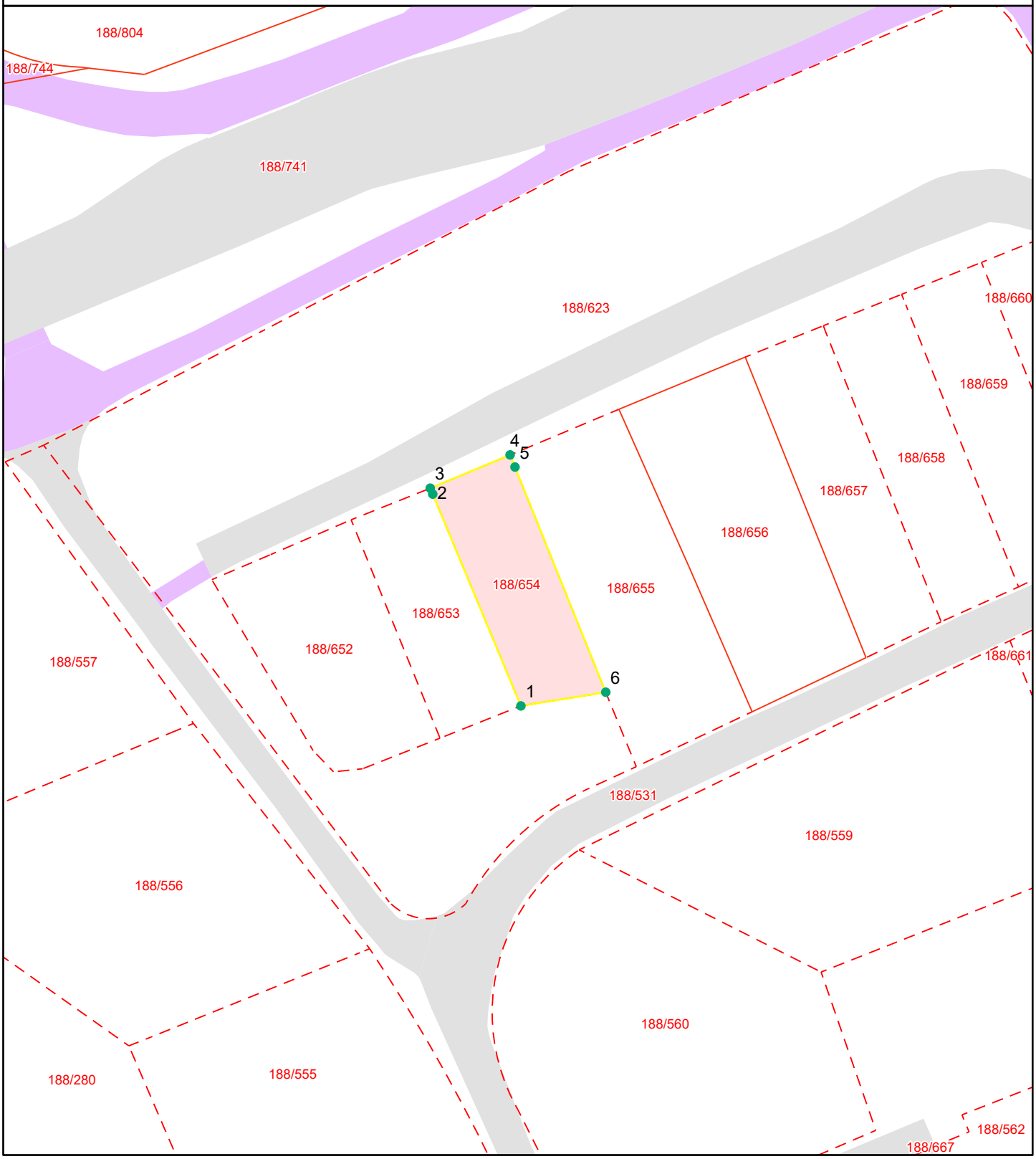
Adresse: **Oterhaugane 9B, 5914 Isdalstø**
Gnr/bnr: **4631/188/654/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 177 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

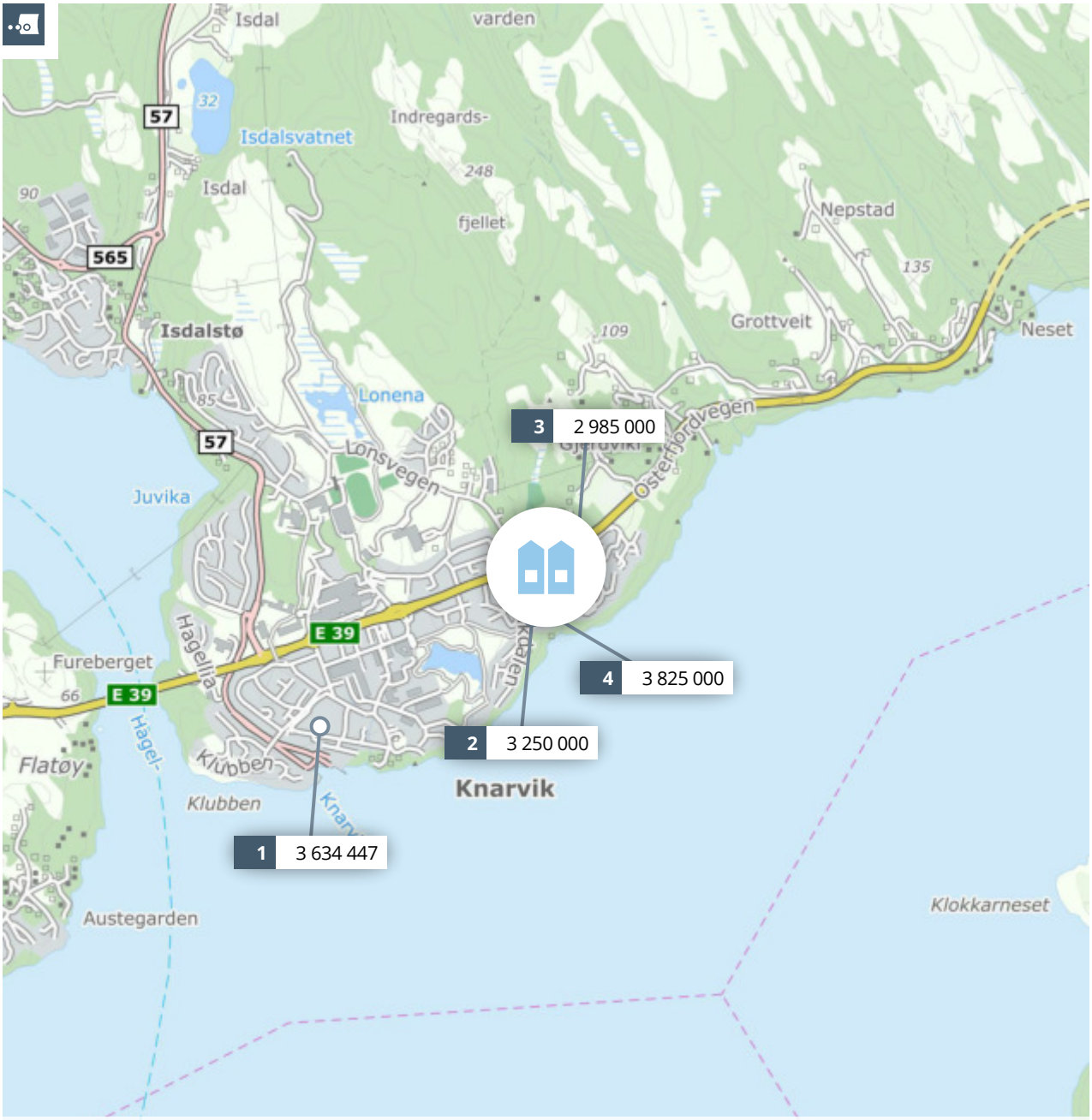
Beregnet areal: 177 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6751888.24	-30675.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	21.17	0
2	6751907.78	-30683.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	0.59	0
3	6751908.32	-30683.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	7.99	0
4	6751911.39	-30676.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	1.21	0
5	6751910.27	-30675.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	22.4	0
6	6751889.5	-30667.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	7.93	0

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OTERHAUGANE 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 15.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oterhaugane 9 B, 5914 ISDALSTØ

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 188 BNR 654 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK K

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	31 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	15 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt					177 m²	
Byggeår					1991	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

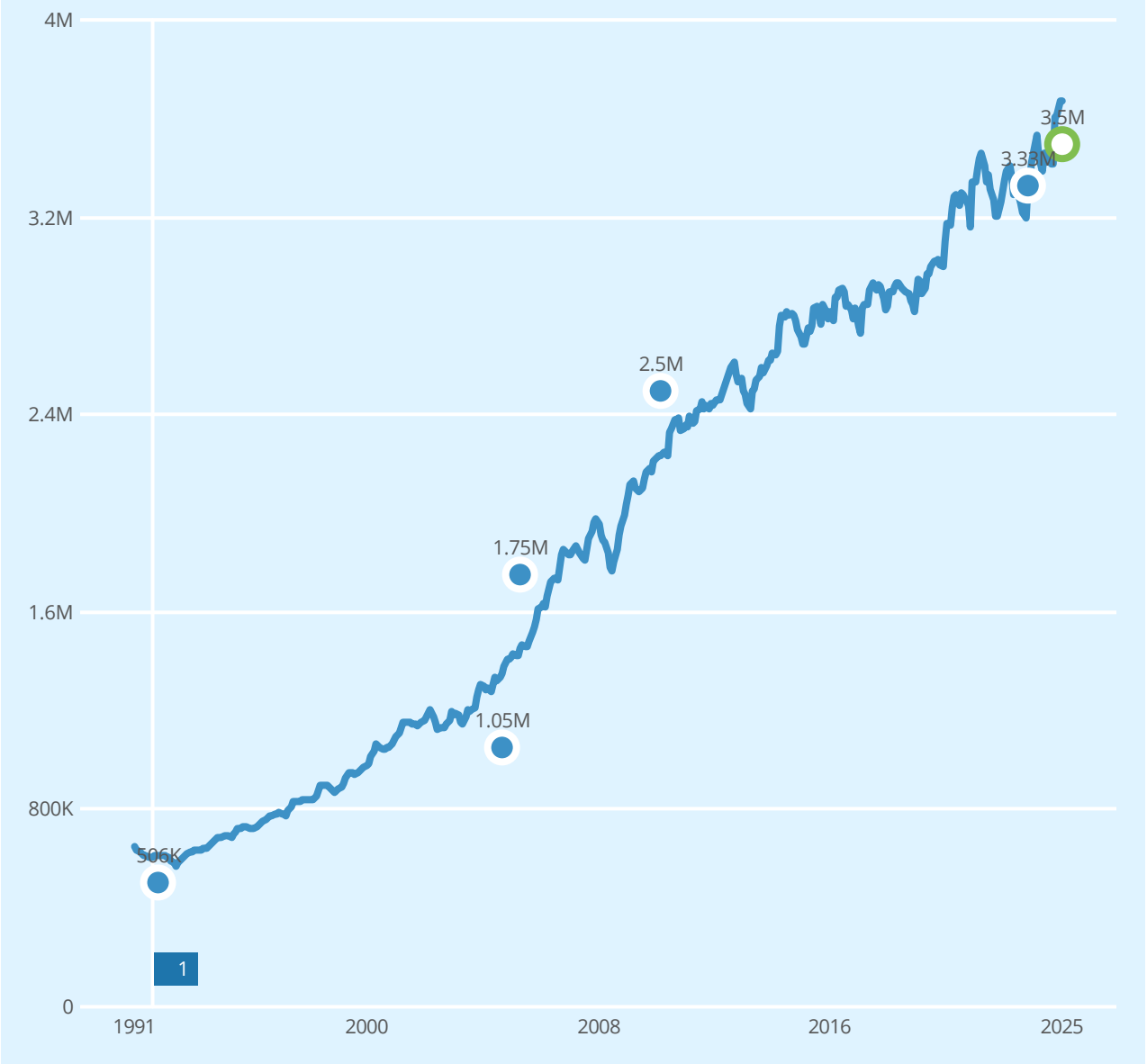
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandvegen 20 121 m²	1974	11,6 daa	4 sov	10.04.2025	2 990 000	**3 550 000**	84 447	3 634 447	**30 037**
2	Røsvika 1 101 m²	1996	282 m²	3 sov	19.12.2024	2 690 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**32 178**
3	Oterdalen 1 78 m²	1993	1. etg	2 sov	09.04.2025	2 790 000	**2 985 000**	0	2 985 000	**38 269**
4	Røsvika 22 76 m²	1996	274 m²	2 sov	09.10.2023	3 490 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**50 329**

Boligen går over to plan og har normal standard på overflater og utstyr. Praktisk bolig med alle hovedfunksjoner på ett plan. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter. Helfliset bad med pen innredning. Fra stue er det utgang til terrasse med vinterhage fra 2013. Taksteinen ble skiftet i 2023 iflg. selger
Oterhaugane 9B har en svært sentral beliggenhet i Knarvik. Her har man få minutter gang og sykkelavstand til alle daglig servicetilbud i Amfi Knarvik, barne, ungdom og videregående skoler, barnehager, idrettstilbud og buss/ båt til Bergen. Umiddelbar nærhet til mange fine turområder som Brekke-løypa, Gamleskolen, Indregardsfjellet eller rundt Kvassnesstemma. Antatt verdi i dagens marked kr.3 400 000,- til 3 600 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.01.2024	12.01.2024	27.02.2024	2 990 000	3 330 000	0	3 330 000
14.09.2010	20.09.2010	18.01.2011	2 290 000	2 500 000	-	2 500 000
25.07.2005	08.08.2005	13.09.2005	1 750 000	1 750 000	-	1 750 000
24.12.2004		24.12.2004	-	1 050 000	-	1 050 000
03.06.1992		03.06.1992	-	506 000	-	506 000

Rekkehus til salgs i ALVER kommune nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i ALVER kommune siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

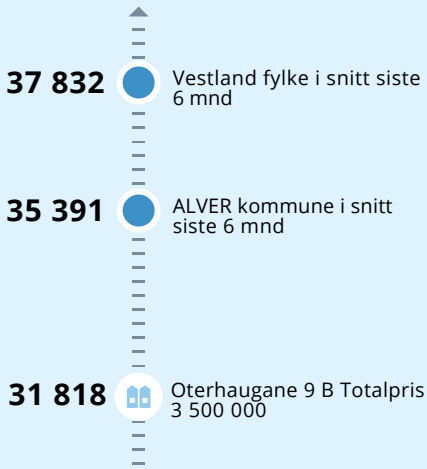


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 6.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Oterhaugane 9B
Gnr. 188 Bnr. 654 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0048

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus André Nilsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22
E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater