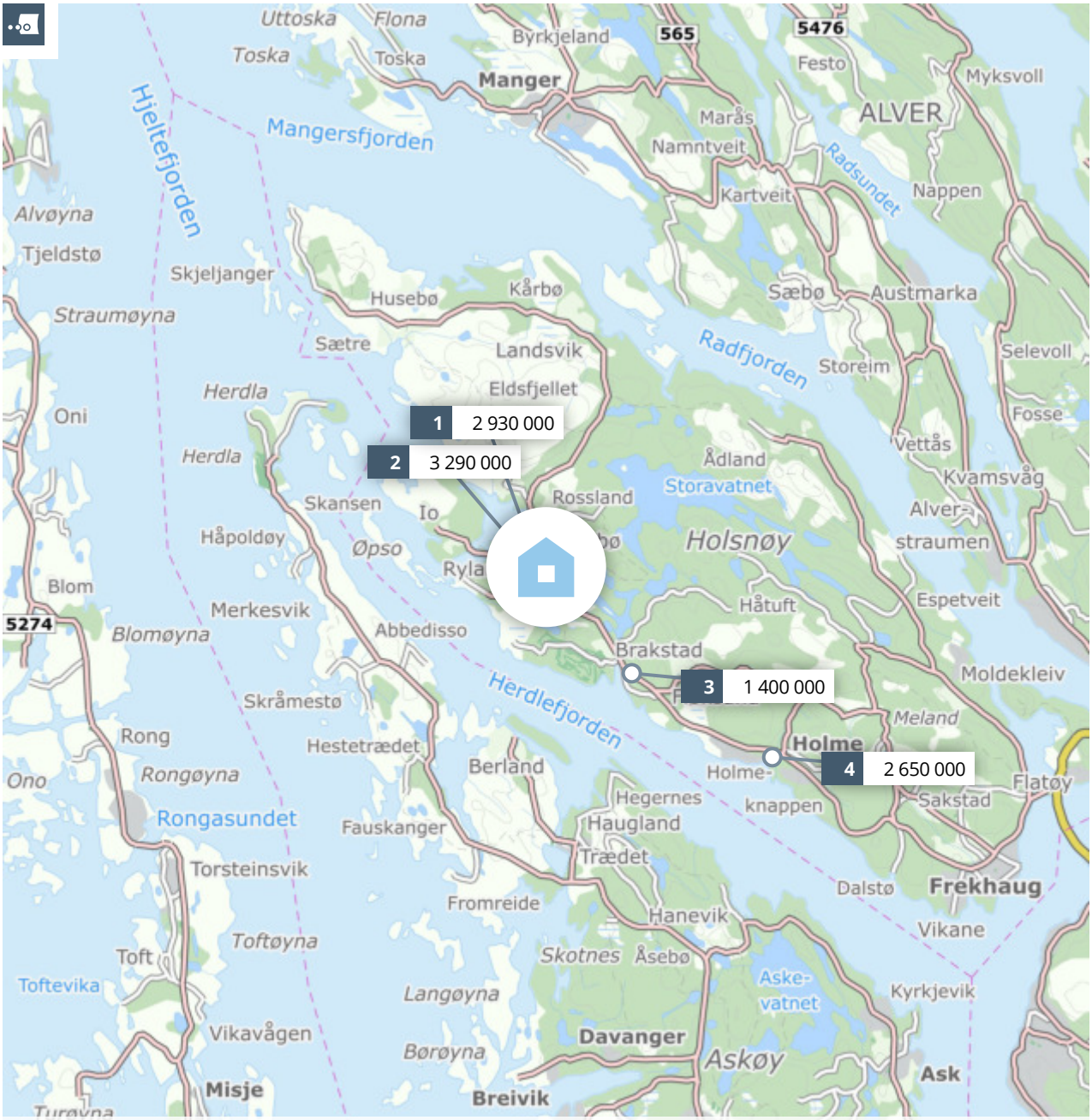
# ROSSLANDSVEGEN 1408

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kart
Tegninger - 1999
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# ROSSLANDSVEGEN 1408

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.04.2025

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: John Nicko Daae Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rosslandsvegen 1408, 5917 ROSSLAND

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 343 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS RYLAND

Verdivurdert til

**2 400 000**

| - | 2 400 000 | 22 222 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 108 m² | - m² | - m² | 50 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 883 m² | |
| Byggeår | | | | | - | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rosslandsvegen 1487 | | | | 11.05.2021 | 2 875 000 | **2 930 000** | - | 2 930 000 | **36 625** |
| | 80 m² | 1967 | 494 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Rylandshøgda 12 | | | | 16.04.2021 | 3 290 000 | **3 290 000** | 0 | 3 290 000 | **28 120** |
| | 117 m² | 1971 | 1 572 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Rosslandsvegen 1125 | | | | 09.07.2019 | 1 500 000 | **1 400 000** | 0 | 1 400 000 | **25 455** |
| | 55 m² | 1959 | 4 236 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Hjertåsvegen 81 | | | | 24.04.2024 | 2 750 000 | **2 650 000** | 0 | 2 650 000 | **30 460** |
| | 87 m² | 2009 | 522 m² | 4 sov | | | | | | |

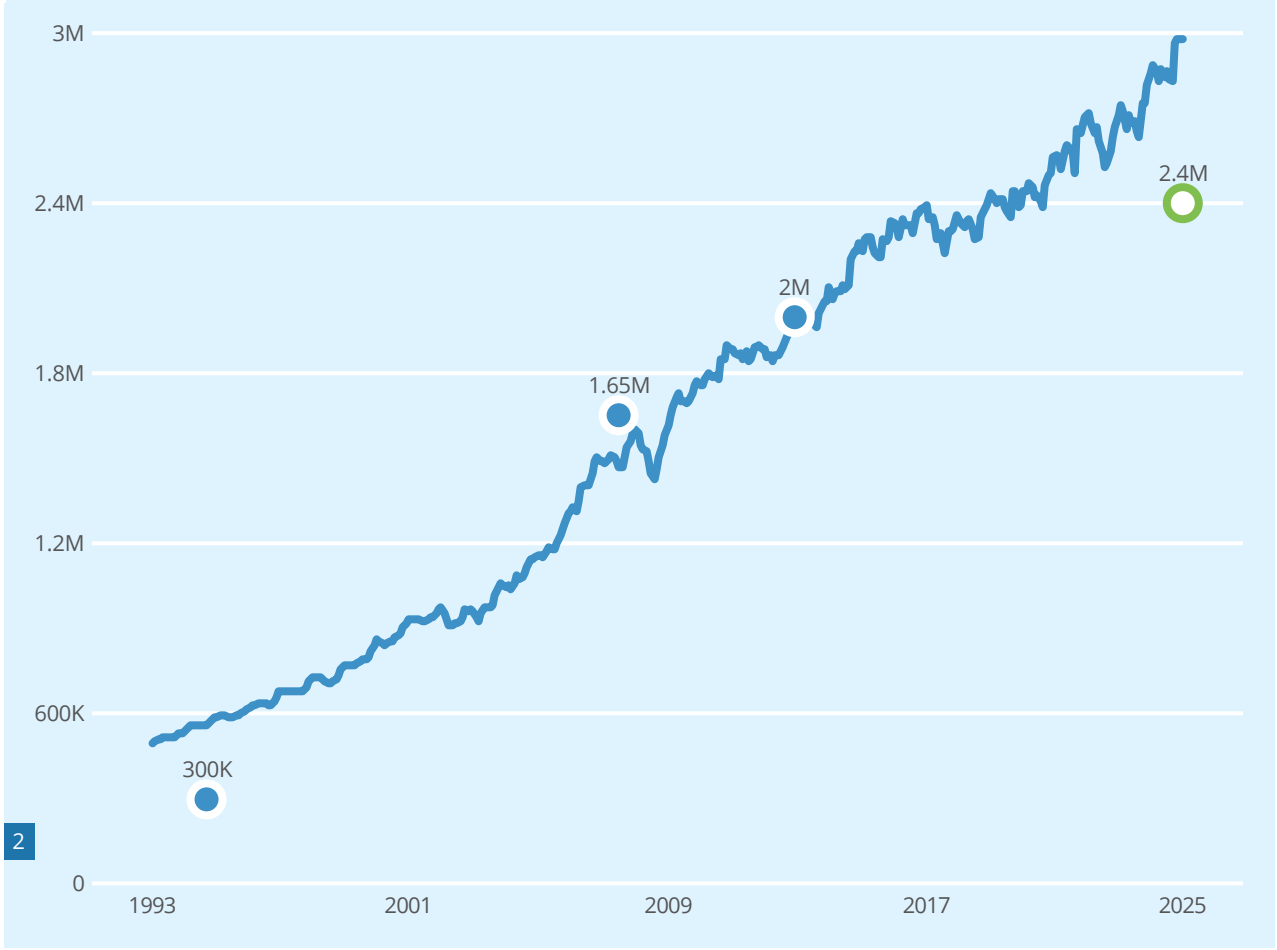
Trivelig eiendom med landlig og naturskjønn beliggenhet.
Tomten måler rett i underkant av 1 mål og er opparbeidet med gruset oppkjørsel, terrasse, hage og bolig.

Eiendommen befinner seg på Rossland og besitter kort vei til skole, kollektivforbindelser og flotte rekreasjonsområder.
Boligen har et innvendig areal på ca. 100 kvm som fordeler seg på stue, kjøkken, bad og to soverom.
Boligen har varmekilder via bl.a. vedovn og varmepumpe. Utover dette er det lagt inn fiberbredbånd fra Altibox.
Boligen har grovkjeller som benyttes som oppbevaring.
Verdt å nevne at huset er oppgradert med rør-i-rør-system.

Markedsverdi antas å ligge mellom kr. 2 300 000,- og kr. 2 500 000,-

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 Tilbygg enebolig

2 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.04.2013 | | 22.04.2013 | - | 2 000 000 | - | 2 000 000 | 3 |
| 07.11.2007 | | 07.11.2007 | - | 1 650 000 | - | 1 650 000 | |
| 19.04.1999 | | 19.04.1999 | - | 275 000 | - | 275 000 | 4 |
| 11.11.1998 | | 11.11.1998 | - | 250 000 | - | 250 000 | 4 |
| 20.02.1995 | | 20.02.1995 | - | 300 000 | - | 300 000 | |
| 19.04.1994 | | 19.04.1994 | - | 200 000 | - | 200 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen har behov for vesentlig oppgradering.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

21
eneboliger til salgs

5.3M
5.1M
**5 009 000** Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

# Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

28
eneboliger solgt

4.4M
4.3M
**4 210 000** Salgspris i snitt
**4 134 000** Prisantydning i snitt
4.0M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 3.1% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**28 150** Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

**22 985** ALVER kommune i snitt siste 3 mnd
**22 222** Rosslandsvegen 1408
Totalpris 2 400 000

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Rosslandsvegen 1408, 5917 ROSSLAND ALVER kommune

gnr. 343, bnr. 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 19.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1452 **Referansenummer:** RZ8333

**Foretak:** BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

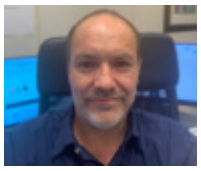
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

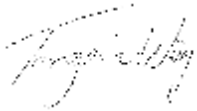
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



**Rapportansvarlig**



Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det meste av opprinnelig hytte ble revet og bygget om til enebolig i år 2000. Grunnmur (naturstein) ble ikke revet og er fra hyttens byggeår. Lecagrunnmur gjelder påbygget del, bygget ii år 2000.

Byggeår er ikke bekreftet. På historiske bilder (www.1881.no) ser man at det stod bolig på stedet i 1949.

I etterkant av befaringen har eier utbedret nedløp fra takrenne, listet, montert blendelokk på kabelhull i stue, erstattet tidligere fuktskadet parkett på kjøkkengulv, kjøpt nytt brannslukkingsapparat, rengjort del av tak hvor det var mest mosegroe. Sløys på taket er utbedret. Isolasjon i kjeller (himling) er festet bedre.

Eier har også revet uthuset, nordøst på tomten og paviljongen på terrassen.

Eier har fått montert elbillader.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

## Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking fra år 2000, tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn for feier.
Liggende, dobbelfalset trekledning fra år 2000.
Takstolkonztruksjon.
Innredet loftsetasje.
Tilkomst til kneloft fra loftstue som benyttes til lagring.
I tillegg er det Hovedinntak strøm/ elektrisitet på vegg.
Ventilasjonsrør og rør for lufting av avløp (soilrør), går gjennom rommet.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
VInduene har lufteventiler.
Terrassedør; tofløyet dør med isolerte glassfelt. Døren har beystning.
Profilert ytterdør med glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Kjellerdør med langsgående profiler.

Terrasse med utgang fra stue og ved ytterdør.
Trappetrinn mellom terrassenivåer.
Terrassebord som dekke.
Lektet, luftet rekkverk ed toppbord.
Dobbel stikkontakt på yttervegg, stue.
Trapper utført i trevirke. Beiset med terrassebeis.
Septiktank.

INNVENDIG Gå til side

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Hovedetg: Parkett på gulv, platevegger belagt med strie.
Synlige bjelker/golvbjelker i himling med lysspotter (halogenpærer)

Loft: tregolv i loftstue. Laminat på soverom. Panel på vegger og i himling.
Lysspotter i loftstue (halogen).
Tradisjonell belysning på soverom.

Kjeller: betonggulv, betongvegger.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vedfyrt ovn i stue.
Deler av betongvegger i råkjeller har vegger som tilstøter terreng. Se punktet «fuktsikring og drenering», da punktene hører naturlig samnen.
Lakkert tretrapp mellom 1 og 2 etasje.
Formpressede dører.
Skyvedør mellom gang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Panel på vegger.
Lysspotter (halogenpærer) i panelt himling.

Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
5 mm. fall fra toppflis ved dør til dusjkabinett.
Flisoppbrett ved dør.

Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.
Lufteventil i vinduer.
Det er ikke tilluft til rommet ved f.eks. luftespalte under dør.
Hulltaking ble gjennomført på soverom, i vegg som tilstøter bad/ vaskerom i området ved sluk.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate. Dobbel stålkum. Kjøl/ frys (kombiskap).
Stekeovn/ platetopp.
Keramiske fliser over benkeplate.
2 vinduer med lufteventil hvor det ene er åpningsvindu.

# Beskrivelse av eiendommen

Parkett på gulv.
Platehimling med lysspotter (halogenpærer).
3 doble stikkontakter over benkeplate.
Mekaninsk kjøkkenavtrekk ført ut i det fri over yttertak.
Tilluft ved at de er lufteventiler i vindu og åpning mellom kjøkken og stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør). Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Kjøkken og bad er beskrevet separat.
Lufteventiler i vinduer.
Lufteluker i vegger.

Varnepumpe (BOSCH) montert i stue.
Den var montert i 2011 før eier kjøpte boligen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

CTC varmtvannstank, 194 liter fra år 2000.
Sikringsskap montert i skyvedørsgarderobe i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer  med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
Benyttet wago klemmer i forbindelse med utendørsbelysning fra bolig og ned mot vei (ekstra sikkerhet blant annet er bra mot fuktproblemer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra år 2000. Synlig knotteplast og pukk (se bildevedlegg).
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Grunnmur i naturstein og betongblokker/ lecablokker. Pussede overflater.
Terrenget skrår mot bolig (nordvest) og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Dette er synlig i kjeller. Se punktet «fuktsikring og drenering» for nærmere informasjon om terrengforhold, da disse punktene naturlig hører sammen.

Terrasser og trapper rundt boligen fører til at det ikke er tilstrekkelig tilkomst til grunnen under terrasser.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

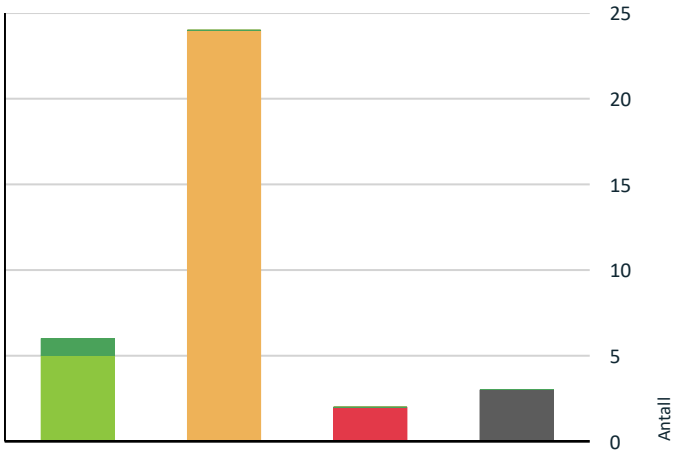
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

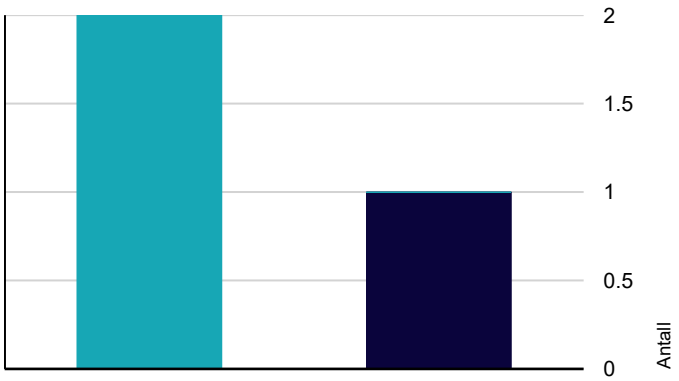
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Nedløp og beslag - 2** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fukt på vegger og vått i grunnen.

Murte vegger (puss som flasser/er skadet flere steder. Sprekker i opprinnelig mur (til høyre på bildene).
Fuktig grunn, tegn til vanninnsig/fukt.
Kabler/slanger ligger løst på bakken, ikke beskyttet eller festet.
Ingen synlig fuktsperre/kapillærbrytende lag.
Begrenset/ fraværende ventilasjon.
Sprekkdannelser, avskalling og saltutslag i puss tyder på fuktbelastning over tid.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap montert i skyvedørsgarderobe i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
Benyttet wago klemmer i forbindelse med utendørsbelysning fra bolig og ned mot vei (ekstra sikkerhet blant annet er bra mot fuktproblemer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.
Kledning montert tett på terrasse.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i rommet.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Ytterdør tar noe i karm.
Åpent under/ rundt kjellerdør og i områder i overganger mot himlinger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk: 92 cm. Dagens krav: 100 cm.
Stedvis råteskader i terrassedekke.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Parkettgulv i hovedetasje er preget av slitasje og gamle merker etter tidligere vannlekkasje på kjøkken (i etterkant av befaringen har eier skiftet parkettbord ved kjøleskap hvor det var merker etter tidligere vannlekkasje fra kjøleskap (kondens).

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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

Hovedetg: 17 mm. høydeforskjell målt over 2 meter målelengde i stue.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Innvendig > Pipe og ildsted - 2** Gå til side

Det er avvik:

Løst deksel i overgangen ovnsrør/ røykrør mot pipeløp.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

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

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

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

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.
Vanninnsig kjeller (se eget punkt).
Sprekker/ riss i grunnmur.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

Kun lufting gjennom lufteventil i vindu.

**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Bruksmerker, benkeplate.
Bruksmerker, platetopp.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Standard**
Normalt god standard.

**Vedlikehold**
Jevnt vedlikeholdt.
Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertekking fra år 2000, tekket med betongtakstein.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Taktekkingen er fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning., grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter.
Hvis samme taktekking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder. Dette kan gjøres ved å benytte f.eks. Wakaflex som er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.





Misegroe på takstein.

### TG 3 Nedløp og beslag - 2

Vedr. snøfangere.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn for feier.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Anbefales å montere snøfangere grunnet skredden på taket.



Takrenner og nedløp i plast

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert nedløp (ved terrasse).

## TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende, dobbelfalset trekledning fra år 2000.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.
Kledning montert tett på terrasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales å montere musetetting i bunn av kledning.
Anbefales at ikke kledning monteres tett mot dekke, grunnet at kledning, periodevis, vil søye i vann.



Det er montert fluenetting i raft/ kiste.



Åpent i fluenetting. Anbefales og tettes.



Kledning/

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

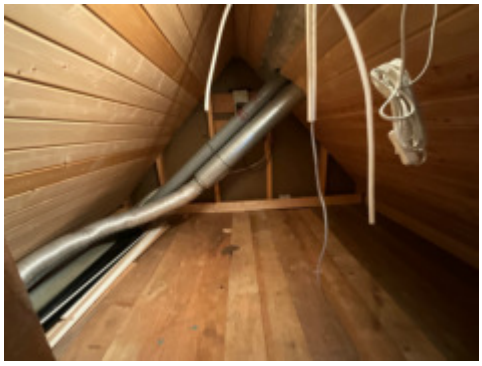
Takstolkonztruksjon.
Innredet loftsetasje.
Tilkomst til kneloft fra loftstue som benyttes til lagring.
I tillegg er det Hovedinntak strøm/ elektrisitet på vegg.
Ventilasjonsrør og rør for lufting av avløp (soilrør), går gjennom rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales å montere lufting i rommet.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
VInduene har lufteventiler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Kjøkkenvinduer.



Stuevinduer.



Loftsvindu, soverom. Vindu går tregt utover barnesikring.



Foring loftsvindu, soverom-

## TG 2 Dører

Terrassedør; tofløyet dør med isolerte glassfelt. Døren har beystning.
Profilert ytterdør  med glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Kjellerdør med langsgående profiler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Ytterdør tar noe i karm.
Åpent under/ rundt kjellerdør og i områder i overganger mot himlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justere ytterdør.
Anbefales å tette området rundt kjellerdør og i nevnte overganger.

**Kostnadsestimat:  10 000 - 50 000**



Tofløyet dør med isolerte glassfelt. Døren har brystning

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag over vannbrett/ vanneser.



Ytterdør.



Kjellerdør; åpent under/ rundt døren.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og ved ytterdør.
Trappetrinn mellom terrassenivåer.
Terrassebord som dekke.
Lektet, luftet rekkverk  ed toppbord.
Dobbel stikkontakt på yttervegg, stue.

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

Rekkverk: 92 cm. Dagens krav: 100 cm.
Stedvis råteskader i terrassedekke.









## TG 2 Utvendige trapper

Trapper utført i trevirke. Beiset med terrassebeis.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

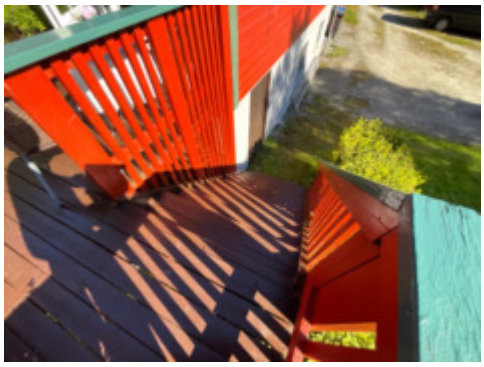
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Konsekvens/tiltak**

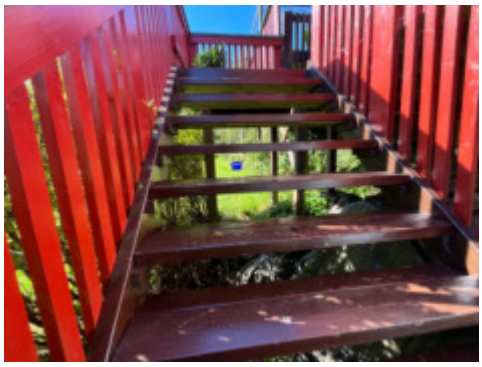
# Tilstandsrapport

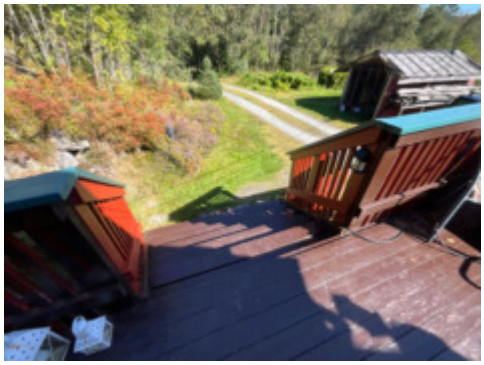
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



Trapp fra terrasse til 1 etg./ biloppstillingsplass.





### Andre utvendige forhold

Septiktank.



Septiktank under uttørket gressflekk ved biloppstillingsplass. Tanken er akkurat tømt og spylt (august 2025).

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Hovedetg: Parkett på gulv, platevegger belagt med strie.
Synlige bjelker/golvbjelker i himling med lysspotter (halogenpærer)

Loft: tregolv i loftstue. Laminat på soverom. Panel på vegger og i himling.
Lysspotter i loftstue (halogen).
Tradisjonell belysning på soverom.

Kjeller: betonggulv, betongvegger.

**Vurdering av avvik:**

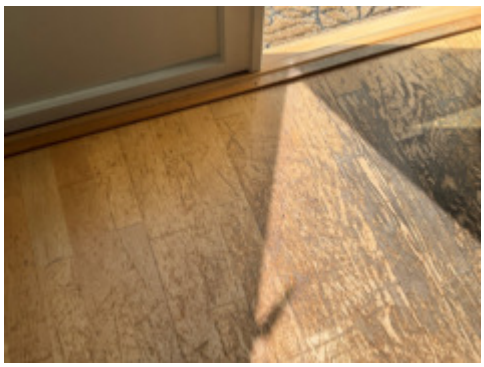
• Det er avvik:

Parkettgulv i hovedetasje er preget av slitasje og gamle merker etter tidligere vannlekkasje på kjøkken (i etterkant av befaringen har eier skiftet parkettbord ved kjøleskap hvor det var merker etter tidligere vannlekkasje fra kjøleskap (kondens).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det vil være naturlig å skifte overflater, som blant annet parkettgulv grunnet slitasje.



Parkett ved utgang til terrasse; slitasje.

# Tilstandsrapport



Parkett på kjøkkengulv; gliper i skjøter



Gamle fuktmerker etter tidligere vannlekkasje fra kjøleskap

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

**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.

Hovedetg: 17 mm. høydeforskjell målt over 2 meter målelengde i stue.

**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.





Underside bjelkelag/ etasjeskille. Isolasjon og plater er ikke tilstrekkelig festet

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

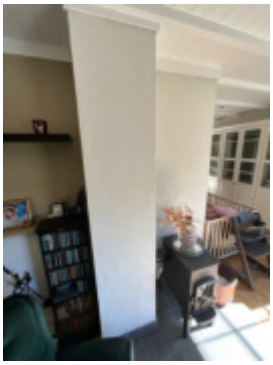
**Vurdering av avvik:**
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyrt ovn i stue.





Vedfyrt ovn

# Tilstandsrapport



Elementpipe utført med lecablokker

## TG 2 Pipe og ildsted - 2

Ovnsrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Løst deksel i overgangen ovnsrør/ røykrør mot pipeløp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales å feste løst deksel med ovnstettingsmasse/ ildfast mørtel.



Løst deksel i overgangen mot pipeløp.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

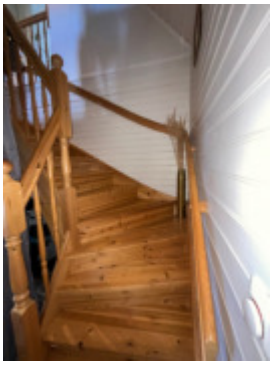
Deler av betongvegger i råkjeller har vegger som tilstøter terreng.
Se punktet «fuktsikring og drenering», da punktene hører naturlig samnen.

## Krypkjeller

Lav kjeller er beskrevet under punktet «fuktsikring og drenering» og ikke under punktet krypkjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom 1 og 2 etasje.



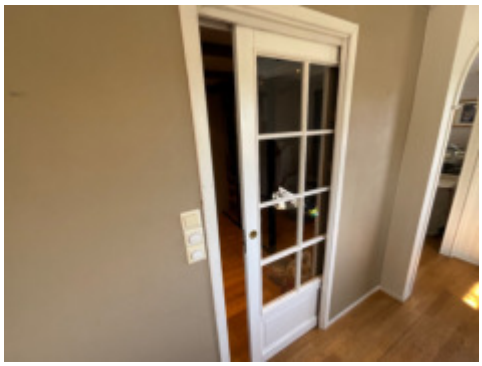
Lakkert tretrapp mellom 1 og 2 etasje.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører.
Skyvedør mellom gang og stue.



Dører til soverom (venstre) og bad



Skyvedør nellom gang og stue

# Tilstandsrapport



Dør nellom soverom og loftstue

## VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger.
Lysspotter (halogenpærer) i panelt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er over 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
5 mm. fall fra toppflis ved dør til dusjkabinett.
Flisoppbrett ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc, håndvask med underskap/ sideskap. Benkeplate i tre.
Dusjkabinett. Vaskemaskin.
Åpningsvindu med lufteventil.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Lufteventil i vinduer.
Det er ikke tilluft til rommet ved f.eks. luftespalte under dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kun lufting gjennom lufteventil i vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales lufteluke og tilluft.
Eventuelt andre løsninger. Dette kan f.eks. være elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjon hvis boligen skal oppgraderes, frem i tid.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført på soverom, i vegg som tilstøter bad/ vaskerom i området ved sluk.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling i forbindelse med hulltaking.

# Tilstandsrapport



Hullet ble lukket med et blindlokk.

## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate. Dobbel stålkum. Kjøl/ frys (kombiskap).
Stekeovn/ platetopp.
Keramiske fliser over benkeplate.
2 vinduer med lufteventil hvor det ene er åpningsvindu.
Parkett på gulv.
Platehimling med lysspotter (halogenpærer).
3 doble stikkontakter over benkeplate.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Bruksmerker, benkeplate.
Bruksmerker, platetopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.
Merker i benkeplate/ pkatetopp er av estetisk karakter.







Merker i benkeplate.



Platetopp.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekaninsk kjøkkenavtrekk ført ut i det fri over yttertak.
Tilluft ved at de er lufteventiler i vindu og åpning mellom kjøkken og stue.

# Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk ført ut over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Kobberrør med plastkappe.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Røropplegg i kjeller.



Røropplegg i kjeller; rør-i-rør og kobberrlr med plastkappe.
Hovedstoppekran i kjeller. På bildet ser man også avløpsrør.



Kobberrør med plastkappe og hovedstoppekran montert i kjeller.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

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



Røropplegg under kjøkkevasken.



Røropplegg under håndvask, bad.
Lekket under håndvask grunnet lekkasje i skjøt (2021).

# Tilstandsrapport



Avløp og ventilasjon ført ut over tak.



Avløpsrør i kjeller

## TG 2 Ventilasjon

Kjøkken og bad er beskrevet separat.
Lufteventiler i vinduer.
Lufteluker i vegger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.



Loftsrom; ventilasjon og avløp ført ut over tak.



Lufteluker i kjellervegger.

## TG IU Andre VVS-installasjoner

Varnepumpe (BOSCH) montert i stue.
Den var montert i 2011 før eier kjøpte boligen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpe i stue.

# Tilstandsrapport



Varmepumpeaggregat montert på yttervegg, soverom hivedetasje.

## TG 2 Varmtvannstank

CTC varmtvannstank, 194 liter fra år 2000.

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

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



## TG IU 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 montert i skyvedørsgarderobe i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer  med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
Benyttet wago klemmer i forbindelse med utendørsbelysning fra bolig og ned mot vei (ekstra sikkerhet blant annet er bra mot fuktproblemer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Sikringsskap.





Hovedinntak, strøm på loft (tilkomst via dør i kneloft)

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra år 2000. Synlig knotteplast og pukk (se bildevedlegg). Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

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

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



Knotteplast og pukk, ref. dreneringsmessige tiltak.

## TG 3 Fuktsikring og drenering - 2

Terreng heller mot bolig og medfører ekstra vannbelastning.
Kjellerrom, sørvest; lavt uinnredet rom hvor det ikke er montert gangbart gulv.
I denne rapporten må punktet ses i sammenheng med «grunnmur og fundamenter», samt terrengforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fukt på vegger og vått i grunnen.

Murte vegger (puss som flasser/er skadet flere steder. Sprekker i opprinnelig mur (til høyre på bildene).
Fuktig grunn, tegn til vanninnsig/fukt.
Kabler/slanger ligger løst på bakken, ikke beskyttet eller festet.
Ingen synlig fuktsperre/kapillærbrytende lag.
Begrenset/ fraværende ventilasjon.
Sprekkdannelser, avskalling og saltutslag i puss tyder på fuktbelastning over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må foretas dreneringsmessige tiltak/ utskifting av drenering/ tettesjikt for å få kontroll på fukt fra terreng gjennom vegger og fukt som trekker opp fra grunn (kapillærsug).

Deler av opprinnelig grunnmur fra da hytten ble bygget ses til høyre på bildene. Gammel/ opprinnelig grunnmur ble ikke revet, da det ble bygget nytt i år 2000.
På bildene ses også lecablokker fra da ny bolig ble ført opp.

Etabler/forny drenssystem med drensledning, filterduk, isolasjon og grunnmursplate.
Fuktsperre/kapillærbrytende lag i rommet
Legg kapillærbrytende pukk (min. 10–15 cm) og plast/fuktsperre
Kabler/slanger; legges i rør/klammer etter gjeldende regler.

Reparasjon av mur/ puss.

Viktig med god ventilering av kjelleren, ref. lufteventiler. Styrt avfukter med hygrostat kan være et alternativ. En hygrostat er et instrument som måler luftfuktighet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Kjellerrom, sørvest;



Kjellerrom, sørvest;

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein og betongblokker/ lecablokker. Pussede overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.
Vanninnsig kjeller (se eget punkt).
Sprekker/ riss i grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Grunnmuren til opprinnelig hytte er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.
Murpusse overflater.
Ved dreneringsmessige tiltak kan vanninnsig utbedres.



Pusset lecamur er montert på natursteinsmur.



Noe vanninnsig ved innside åpning.



Sprekker i overgang.



Sprekker i grunnmur/ puss.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

Terrenget skrår mot bolig (nordvest) og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Dette er synlig i kjeller. Se punktet «fuktsikring og drenering» for nærmere informasjon om terrengforhold, da disse punktene naturlig hører sammen.

Terrasser og trapper rundt boligen fører til at det ikke er tilstrekkelig tilkomst til grunnen under terrasser.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

# 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

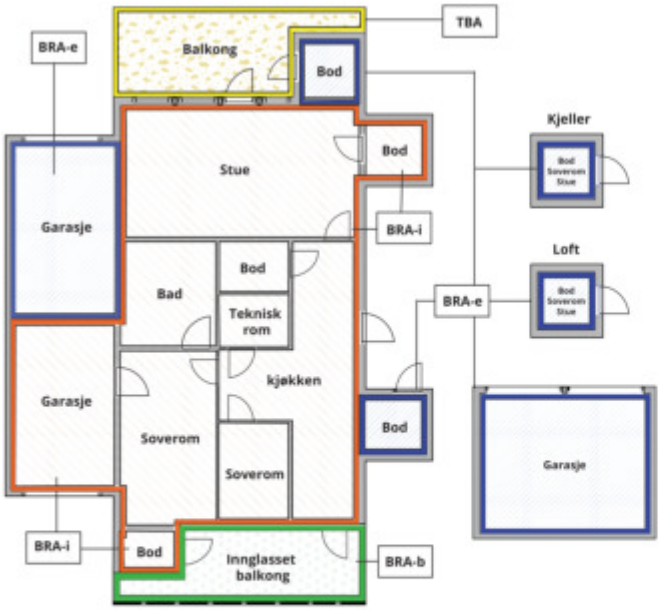
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Hovedetasje | 68 | | | 68 | 80 |
| Kjeller | 23 | | | 23 | |
| Loft | 23 | | | 23 | |
| **SUM** | **114** | | | | **80** |
| **SUM BRA** | **114** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Hovedetasje | Gang inkl. trappeløp, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom | | |
| Kjeller | Kjeller | | |
| Loft | Loftstue, Soverom | | |

**Kommentar**

Åpent areal gjelder terrasseareal, sørvest og nordøst, drøyt 80 m².

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje
Gang inkl. trappeløp: 11,65
Soverom: 8,47
Stue: 30,25
Bad/vaskerom: 5,69
Kjøkken: 8,67

Loftsetasje
Loftstue: 13,75
Soverom: 8,92

Kjeller: 23

Rom ved siden av terrasse , 11,89 m². Arealet erIkke målbar, grunnet lav tàkhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 91 | 23 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.8.2025 | Torgeir Wiig | Takstingeniør |
| | Rune Hjertås | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4631 ALVER | 343 | 20 | | 0 | 883.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rosslandsvegen 1408

**Hjemmelshaver**
Hjertås Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig og idyllisk beliggenhet på Rossland på vestsiden av Holsnøy, i Alver kommune.
Gode solforhold.
6,7 km. til Kiwi, holme.
12,5 km. til Frekhaug senter hvor det blant annet er 3 matbutikker og apotek.
17,5 km. til Amfi Knarvik (Knarvik senter), et senter med et godt butikkutvalg.
39,1 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen).
53,2 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

### Adkomstvei

Fra Rosslandsvegen er det en veistubb opp til boligen. Denne er privat hvor eier har veirett.
Eier måker denne om vinteren ved behov (er ikke eier av veistubb opp til bolig).

### Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Septiktank.

### Om tomten

Skjermet tomt, 883,20 m². Lett kupert/ flatt. Stor gruset biloppstillingsplass.
Områder med plenpartier, beplantïninger.
Delvis naturtomt.
Belysning langs vei. Montert på wago-klemmer i kapsling/ boks. Dette er gjort fordi koblinger er utsatt for vær og vind (fukt).

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 000 000 | 2013 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 14.08.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eiendomsmegler | 19.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlig eiendomsinformasjon | 19.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier | 19.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bildedokumentasjon fra befaringen. | 19.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.08.2025 | |
| 2 | 28.08.2025 | |
| 3 | 28.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Nordhordland (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 195250110 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Rune Hjertås | Pornwimon Malai |

| Gateadresse |
| --- |
| Rosslandsvegen 1408 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Rossland | 5917 |

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 195250110

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var ett lekk rør fra håndvask på badet. Hadde opp gulv(i yttergang), røret var løsnet i en skjøt. Tørket ut og skiftet til rør uten skjøt. Kommer ikke til å skje igjen. Fikk hjelp av tømrer og rørlegger i familien. Ikke dokumentert.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beskrevet tidligere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er ikke gjort noe med. Ca 70% av arealet har støpt gulv og er tørt. Mellom de og de siste 30% er de en 100cm bred natursteinsmur. Det er fuktinnsig på disse siste 30%. Den tørre delen er blitt brukt til lagring.

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

Beskrivelse: Har våre mus på kaldt-loft og spist på noe gammel julepynt en gang på disse 12 årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert El-bil lader.

Arbeid utført av: Alver Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt el-kontoll en gang. Måtte fikse en uisolert ledning på kjøkkenet. Arbeid utført av Meland Elekro AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk installert Easee ladeboks i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250110

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

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: 195250110

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250110

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Rune Hjertås | 307f1188389b49784af52e b67745ef7fe5672e62 | 10.08.2025 20:12:51 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Pornwimon Malai | 9faa341c5559117c3a7e18c 2af3c84a03b45c4ca | 10.08.2025 20:16:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 195250110


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

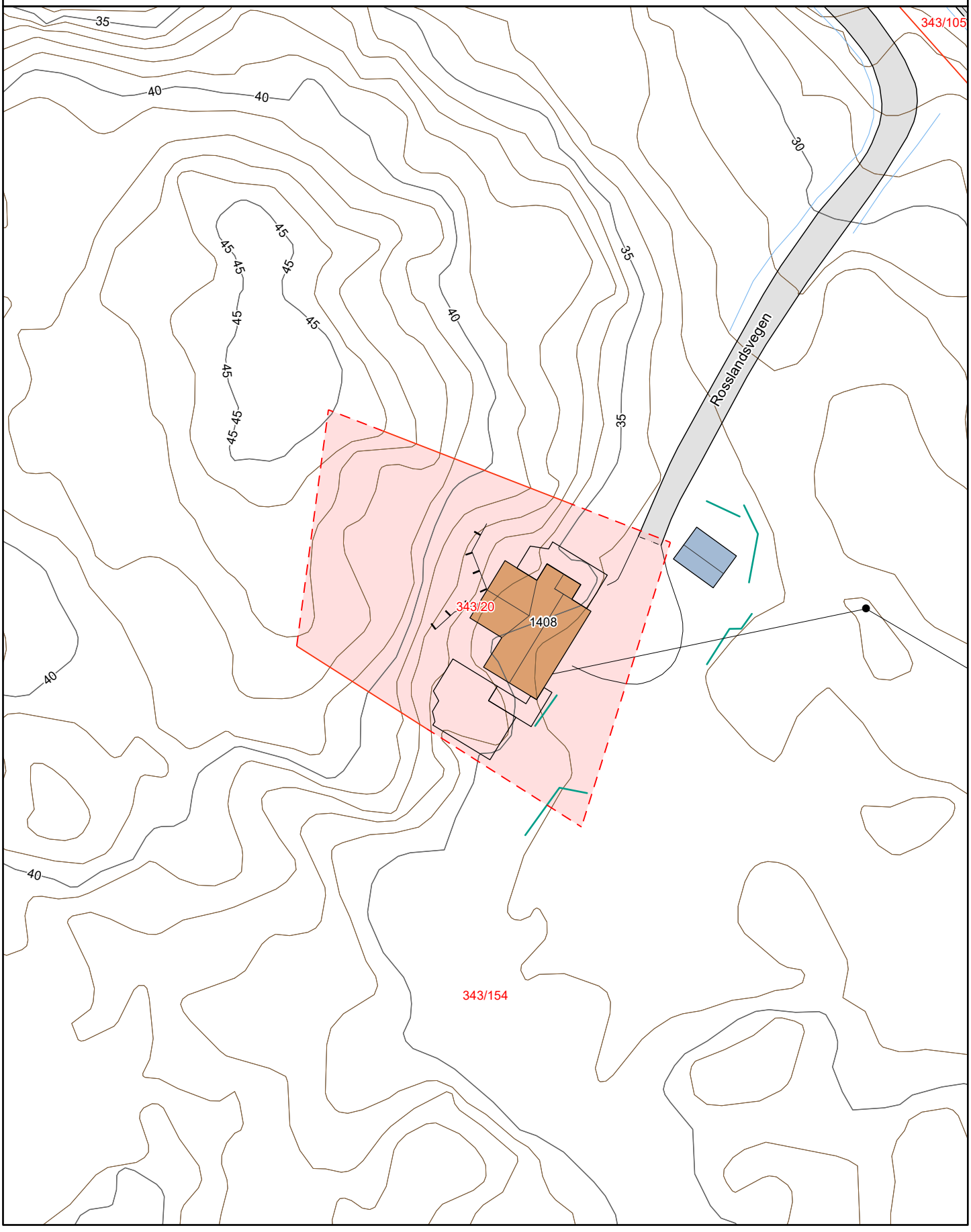
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KART

# Oversiktskart

Adresse: **Rosslandsvegen 1408, 5917 Rossland**
Gnr/Bnr: **4631/343/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 883 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.08.2025



# Matrikkelkart

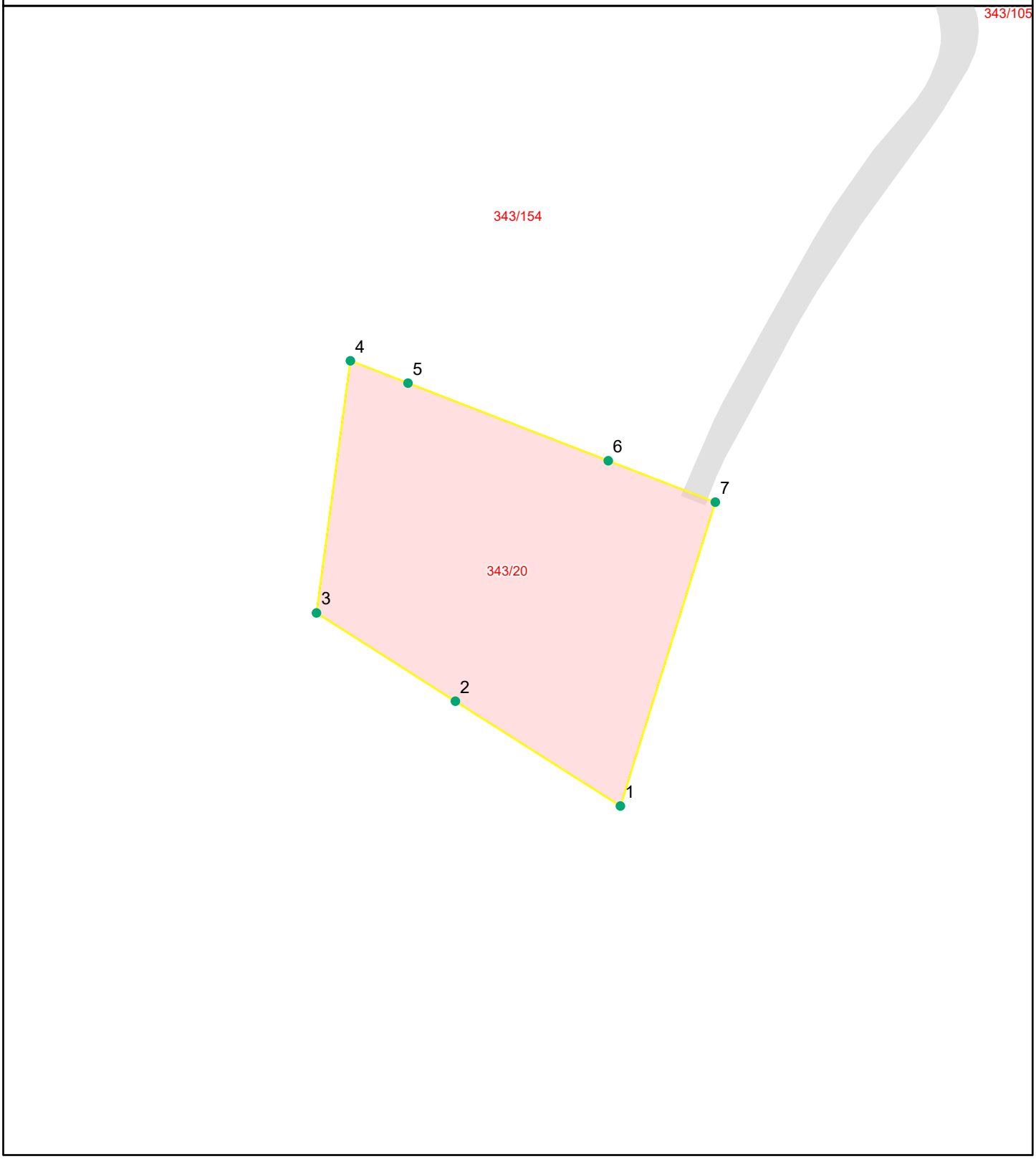
Adresse: **Rosslandsvegen 1408, 5917 Rossland**
Gnr/bnr: **4631/343/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 883 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.08.2025

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: 883 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6719947.51 | 284034.14 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 50 | 18.1 | 0 |
| 2 | 6719957.18 | 284018.91 | Fjell | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 15.23 | 0 |
| 3 | 6719965.32 | 284006.09 | Fjell | Kors | GPS Fasemåling RTK | 10 | 23.54 | 0 |
| 4 | 6719988.58 | 284009.22 | Fjell | Kors | Beregnet | 50 | 5.72 | 0 |
| 5 | 6719986.52 | 284014.54 | Fjell | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 19.88 | 0 |
| 6 | 6719979.36 | 284033.02 | Fjell | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 10.63 | 0 |
| 7 | 6719975.54 | 284042.9 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 50 | 29.46 | 0 |

# TEGNINGER - 1999

Rosseland 45.99

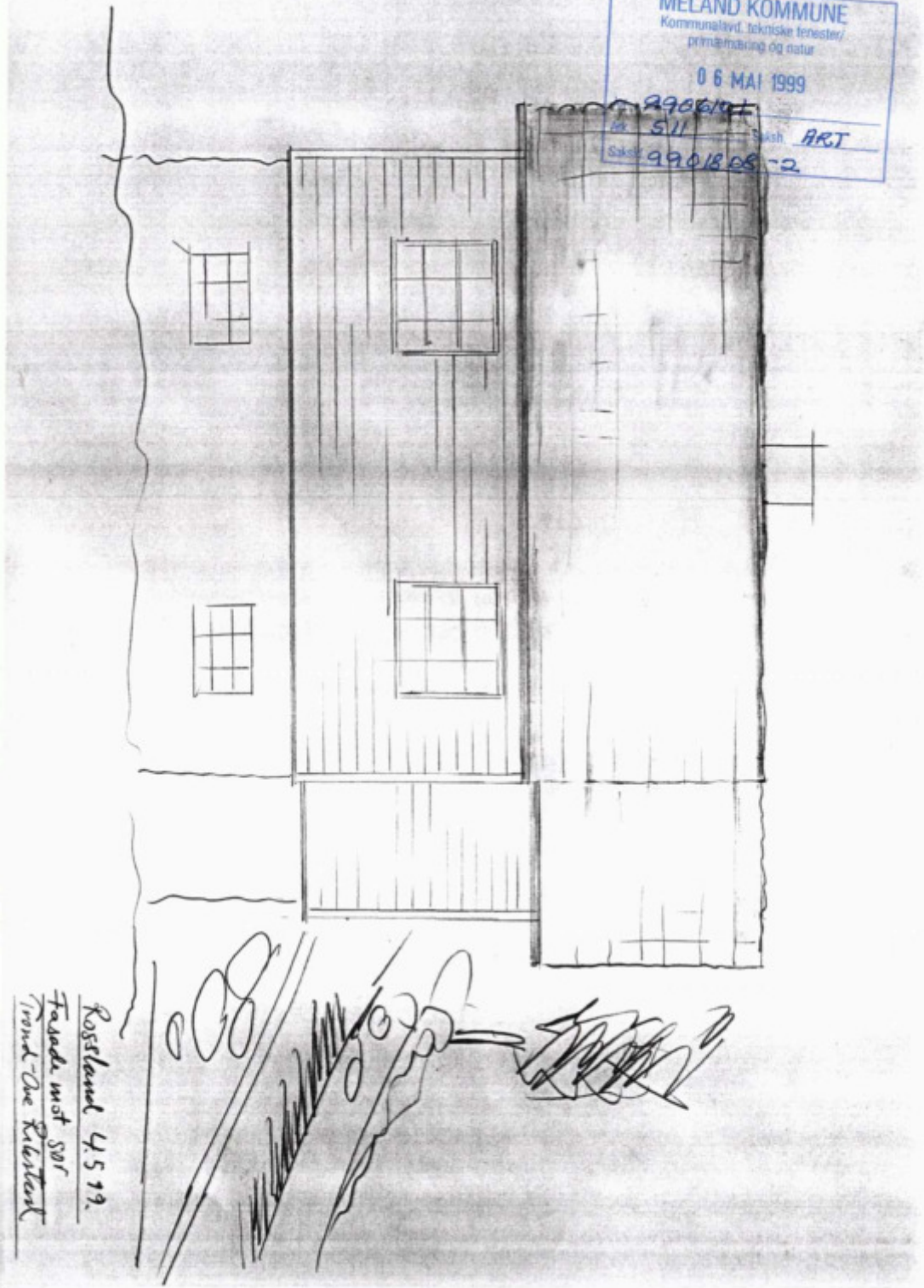
Fasade mot vest

Lund-Due Skjoldal



MELAND KOMMUNE
Kommunalsjef, tekniske tjenester/
primærnæring og natur
06 MAI 1999
Jnr. 9906101
Pnr. 611 Saksh. ART
Bygg 9901808-2

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
primærnæring og natur
0 6 MAI 1999
Arkivsak 9906/1
Dok. 511 Saksh. ART
Sakstr. 99018 08 -2



Rosstaul 4.5 99.
Fasade mot sør
Trond-Ove Pedersen

Rosshaug 4, S 99.

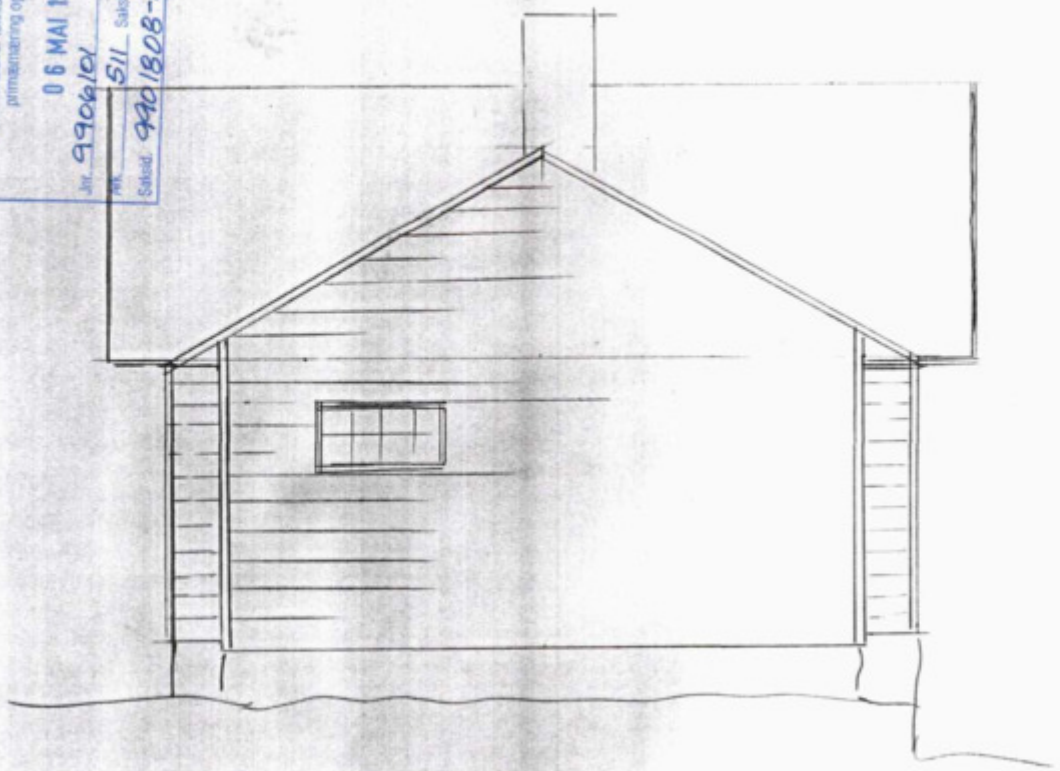
Fasade mot øst.

Trond-Ove Eckhoff



MELAND KOMMUNE
Kommunalteknisk, tekniske tenester/
primærnæring og natur
06 MAI 1999
Jnr. 990610
Mrk. 511 Saksh. ARI
Saksd. 9901808-2

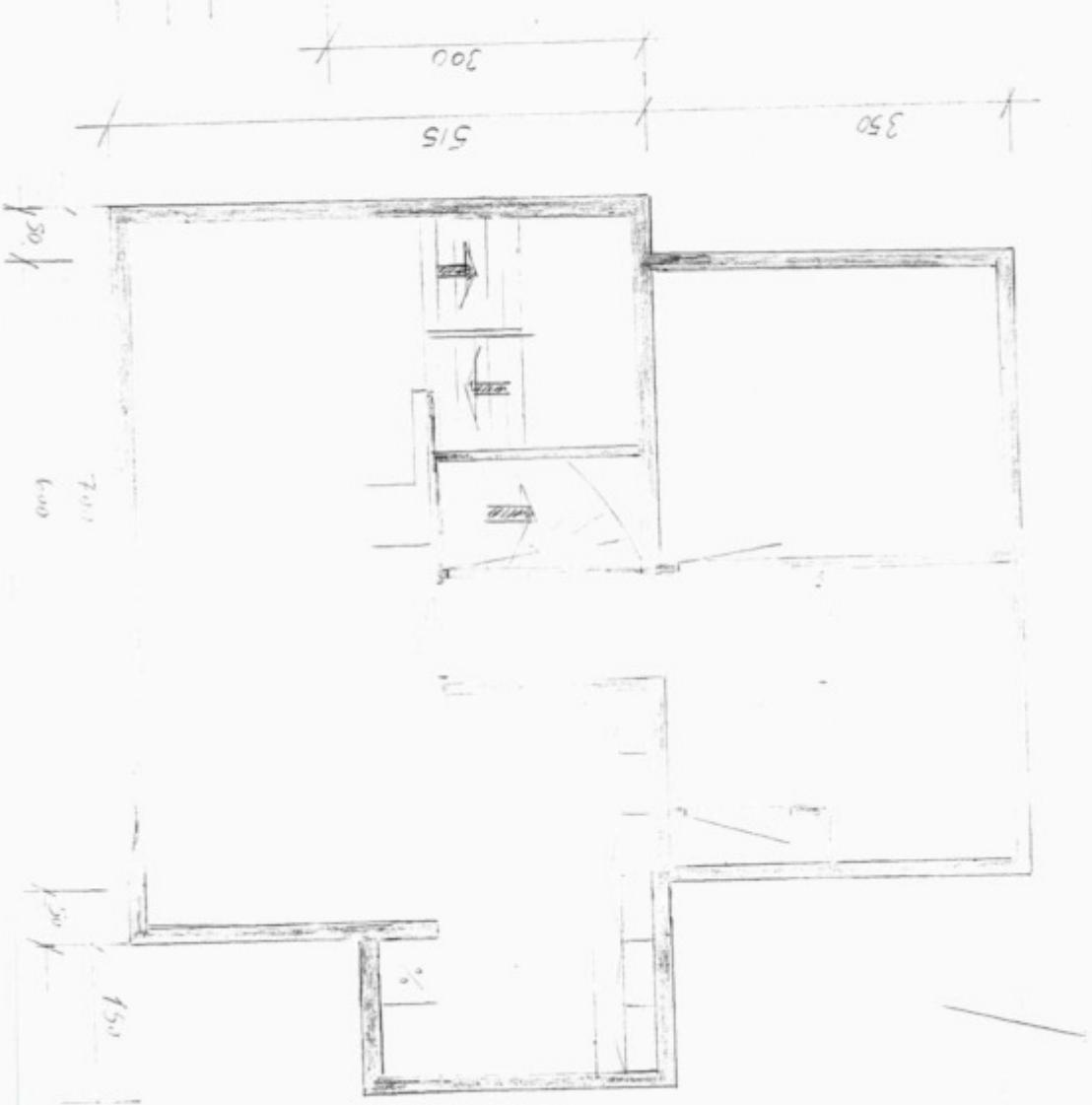
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
primærnæring og natur
06 MAI 1999
Jnr. 9906101 Sakh. SIL ARE
Arkivsak: 9901808-2



Rosslaut 4.5 99
Fasade mot Nord
Trond-Ove Rikstad

Rasjonal 4.5.99.
Målestokk 1:50
Trond-Ove Rikstad

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
primærnæring og natur
06 MAI 1999
Jnr. 9906101
Ark. 511 Saksh. ART
Saksid. 9901808-2



# 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**:
Rosslandsvegen 1408
Gnr. 343 Bnr. 20 i Alver kommune

**Oppdragsnummer:**
195-25-0110


**Meglerforetak:** Nordhordland Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** John Nicko Daae Lampe

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 97 62 30 69

**E-post:** lampe@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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