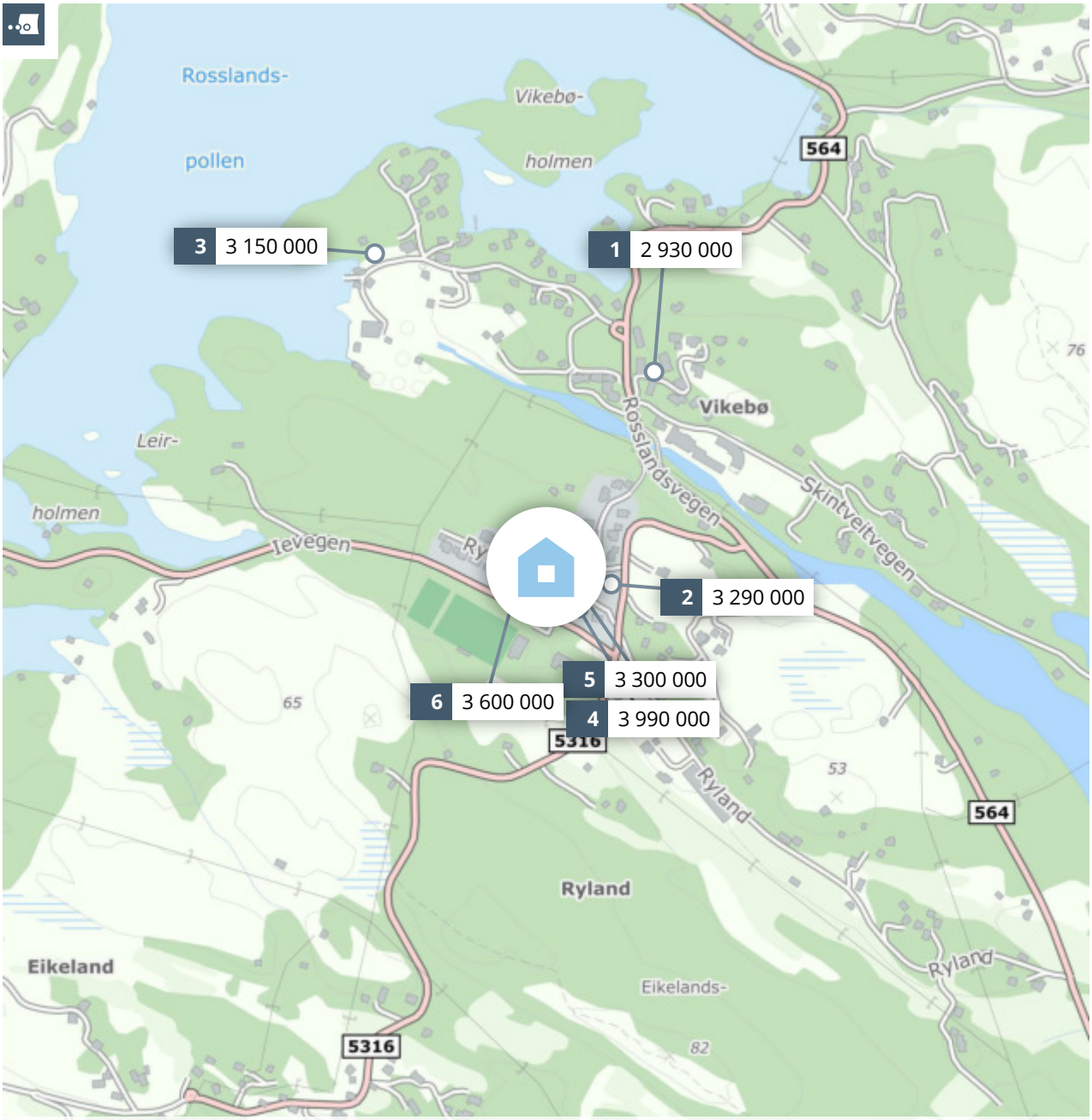
RYLANDSHØGDA 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RYLANDSHØGDA 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 23.07.2025

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

Rylandshøgda 21, 5917 ROSSLAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 343 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS RYLAND

Verdivurdert til

3 450 000

-	3 450 000	24 643
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	42 m²	- m²	150 m²	- m²	- m²
Tomt					986 m²	
Byggeår					2000	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosslandsvegen 1487 80 m² 1967 494 m² 3 sov	11.05.2021	2 875 000	**2 930 000**	-	2 930 000	**36 625**
2	Rylandshøgda 12 117 m² 1971 1 572 m² 2 sov	16.04.2021	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**28 120**
3	Stekkevikvegen 53 143 m² 1975 1 188 m² 4 sov	16.05.2017	3 200 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**22 028**
4	Rylandshøgda 16 210 m² 1996 1 686 m² 7 sov	17.09.2021	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**19 000**
5	Rylandshøgda 19 158 m² 1998 1 117 m² 4 sov	03.07.2019	-	**3 300 000**	-	3 300 000	**20 886**
6	Rylandshøgda 22 0 m² 1998 1 146 m² - sov	27.09.2018	-	**3 600 000**	-	3 600 000	**-**

Eiendommen befinner seg i et barnevennlig nabolag uten gjennomkjøring.

Fra eiendommen er det umiddelbar avstand til fotballbane og løpebane. Videre er det gangavstand til Rossland Skule.

Fra eiendommen tar det ca. 6-7 minutter å kjøre til nærmeste dagligvare ved Kiwi Holme. Til Frekhaug tar kjøreturen ca. 15 minutter og til Bergen sentrum, ca. 40 minutter.

Eiendommen er pent opparbeidet med terrasse på hele 150 kvm og dobbeltgarasje.

Innvendig holder boligen god standard fra byggeår 2000 og er bl.a. utstyrt med balansert ventilasjon og rør-i-rør.

Boligens areal er praktisk utnyttet med fem soverom og to bad. Opprinnelig ble huset bygget med tre soverom og to stuer.

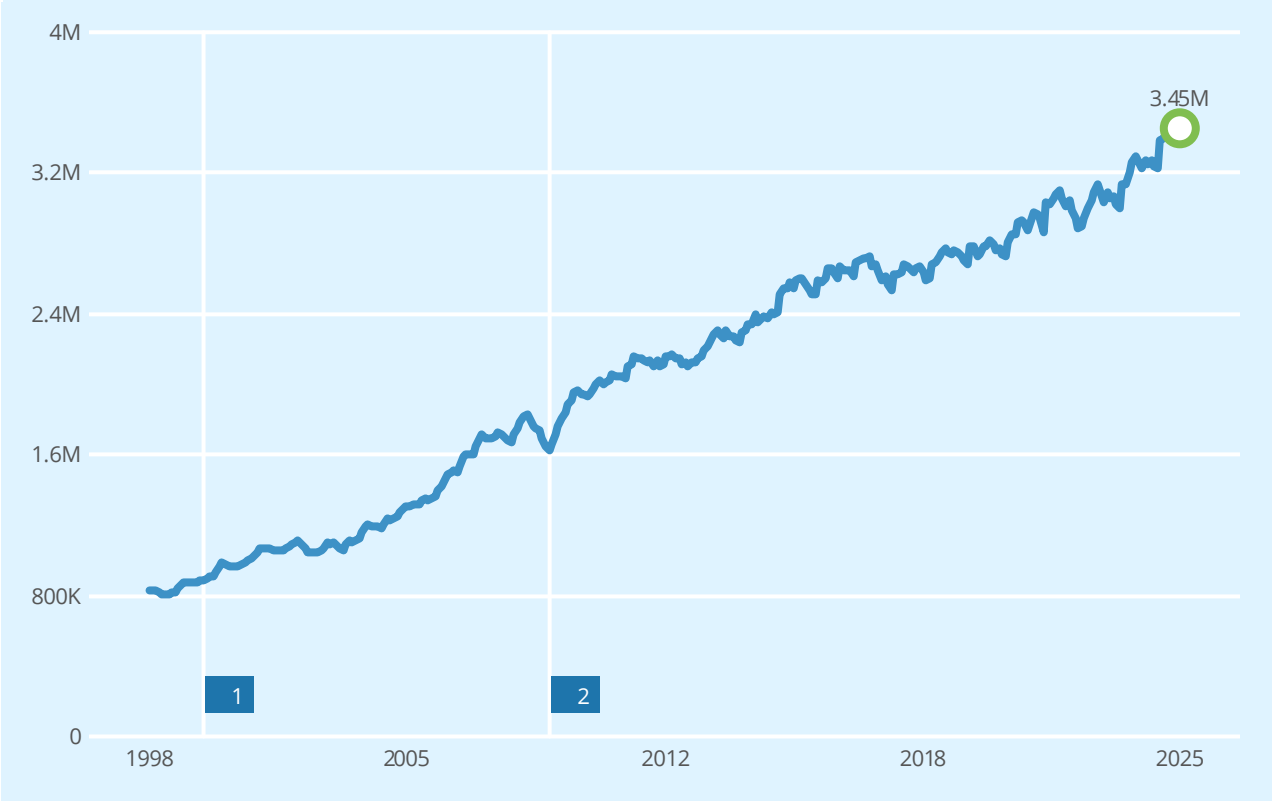
Markedsverdi estimeres å ligge mellom kr. 3 300 000,- og 3 600 000,-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.1999		08.04.1999	-	90 000	-	90 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

18
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 045 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

65
eneboliger solgt

5.2M
4.9M
4 794 000 Salgspris i snitt
4 591 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 580 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

26 848 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

24 643 Rylandshøgda 21 Totalpris 3 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Rylandshøgda 21, 5917 ROSSLAND

ALVER kommune

gnr. 343, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 16.07.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1796 **Referansenummer:** YB4069

Foretak: Byggmester Skare AS **Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

Medlem av NITO

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.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

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

Boligen er fra 2000 og holder generelt en normal standard ut fra alder og konstruksjon. Det er jevnt over behov for overflatevedlikehold både utvendig og innvendig. Flere bygningsdeler, som vinduer, terrassedør og innvendige gulv, viser slitasje utover normal bruk og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Både bad og vaskerom har avvik vedrørende høydeforskjell til sluk og alder på tettesjikt, men rommene er fortsatt funksjonelle. Det er enkelte konstruksjonsmessige svakheter, blant annet synlig armeringsjern i grunnmur og svikt i varmegjenvinning i ventilasjonsanlegget.

Det er ingen forhold som krever strakstiltak, men vedlikeholdsoppgaver bør påregnes i nær fremtid.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
- saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler.
- taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- renner og nedløp i plast.
- det montert snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
- veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass.
- inngangsdør i teak med glass.
- tofløyet terrassedør med 2 lags glass i fabrikklakkert utførelse.
- terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass.

Terrasse:
Terrasse rundt boligen i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til ca 150 m². Delvis overbygget på baksiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i 1.etasje:
- gulv av laminat og fliser
- veggene har tapet
- tak har himlingsplater.

Innvendige overflater i loftsetasje:
- gulv av parkett
- veggene har tapet
- tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Innvendig trapp:
- lakkert svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Innvendige dører:
- furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har strie som er malt med våtromsmaling.
- taket har himlingsplater.
- gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utstyrt med:
- opplegg for vaskemaskin
- skyllekar.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har fliser
- taket har himlingsplater.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- servant
- toalett
- dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot vaskerom og yttervegg.

Bad i loftsetasje

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har våtromstapet/belegg
- taket har panel.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- toalett
- badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekar ligger mot yttervegg. Det er malte flater så fuktskader vil være synlig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter, laminert benkeplate. Laminat mellom benkeplate og overskap.

Integrert utstyr: Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
- balansert ventilasjon.

VVS-installasjoner:
- utvendig vannkran.
- varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming:
- fast brensel og elektrisk oppvarming.
- luft til luft varmepumpe.

Pipe/Ildsted:
- elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig er pipen delvis pusset og malt.
- vedovn i stue.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- dreneringen er fra 2000.
- betonggrunnmur.

Tomteforhold:
Flat tomt som er opparbeidet med plen, kantmurer, prydbusker, hekk, terrasser, hagedam og asfaltert innkjørsel.

Vann/avløp:
Vann- og avløpsledningene er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger, etablert i 2000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

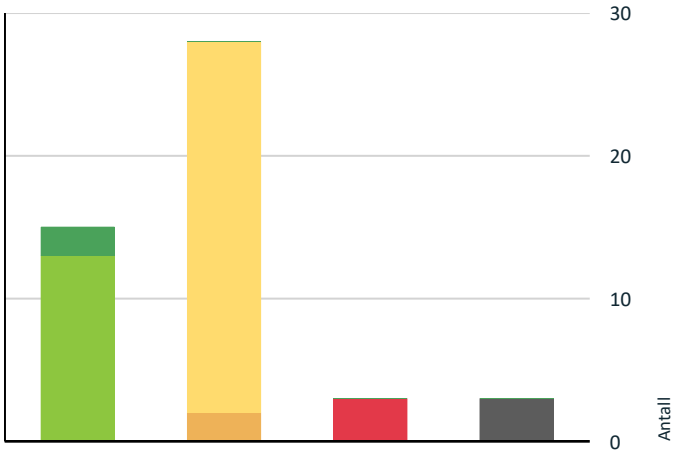
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen.
Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

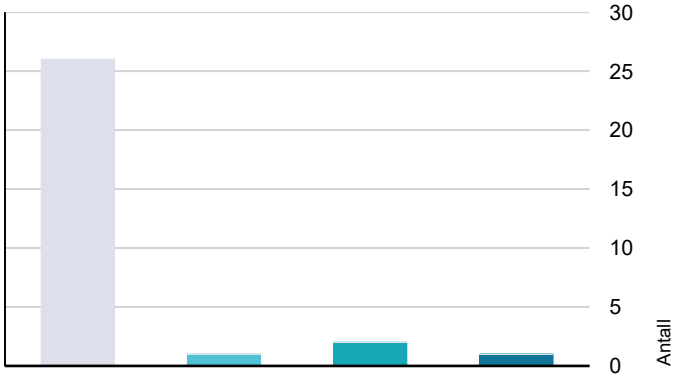
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - loft	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Årsak:
Naturlig aldring og manglende vedlikehold har ført til begroing og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
Mose kan holde på fuktighet og føre til forringelse av tekkematerialet, som igjen kan redusere takets levetid og øke risikoen for lekkasjer.

Tiltak:
Rensing av takflaten og videre overvåkning anbefales. Vurder behov for vedlikehold eller omtekking på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taket er tekket med betongstein. Det er registrert noe mosevekst på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i plast.

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

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

Når vann fra taknedløp ikke blir effektivt ledet bort fra bygningens grunnmur, kan dette føre til at vann samler seg langs fundamentet. Dette skjer ofte på grunn av manglende eller defekte dreneringssystemer, for korte avløpsrør, eller utilstrekkelig fall på bakken bort fra bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Takrenner og nedløpsrør i plast


Vannet bør ledes bedre vekk fra bygningen

TG 1 Snøfangere

Det montert snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gavl mot vest har slitasje etter hund. Vindskier er svært værslitt.
Årsak:
Slitasje som følge av fysisk påvirkning fra dyr og langvarig eksponering for vær og vind uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skadene kan føre til fuktopptak i treverk og redusert levetid, samt forringet estetisk uttrykk.

Tiltak:
Vindskier og øvrige berørte overflater bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Værslitt vindski



Fasade med liggende kledning



Slitasje i kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

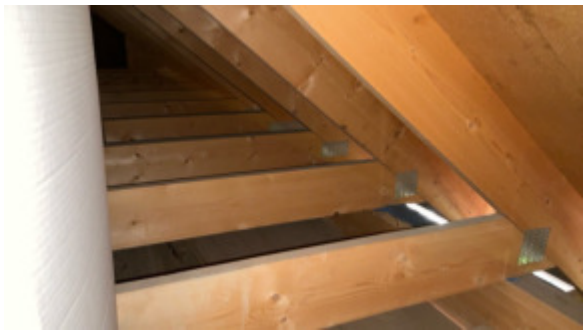
Kaldt loft er bare inspisert fra luke i tak, ikke mulig å krype lenger innover, grunnet vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for noe strakstiltak, kan eventuelt lage en inspeksjonsluke i andre enden av loftet hvis det er ønskelig eller en ser behovet for det.



Takkonstruksjon over himling sett fra luke.



Takkonstruksjon/loft bak knevegger.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Årsak:
Aldersrelatert slitasje, påvirkning fra fukt og temperaturvariasjoner, samt manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Konsekvens:
Begrenset funksjonalitet og brukervennlighet. Økt risiko for trekk, varmetap og videre nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Vinduene bør justeres. Det må påregnes vedlikehold som skraping, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Værslitte karmer og sprekker i trevirket


Værslitte karmer

TG 3 Dører

Inngangsdør i teak med glass.
Inngangsdør til vaskerom i teak med glass.
Tofløyet terrassedør med 2 lags glass i fabrikklakkert utførelse.
Terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Den enkle terrassedøren har råteskader. Inngangsdøren og dør til vaskerom er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i terrassedøren



Tofløyet terrassedør med 2 lags glass i fabrikklakkert utførelse.



Inngangsdør i teak, døren er værslitt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse rundt boligen i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til ca 150 m². Delvis overbygget med baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Årsak:
Langvarig eksponering for sol, regn og temperatursvingninger uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens:
Redusert levetid og fare for fuktopptak og råteskader. Kan også medføre risiko for fliser i føttene ved ferdsel.

Tiltak:
Trevirket bør renses, skrapes og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

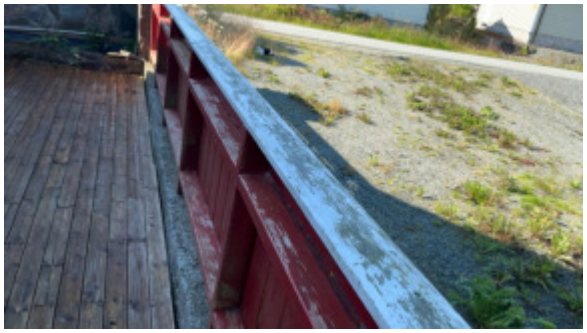
Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse



Terrasse og rekkverk har behov for vedlikehold

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Det er registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i hall. Det mangler laminat på et parti ved kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Fliser med bom har økt risiko for å løsne eller sprekke over tid. Manglende laminat gir et uferdig inntrykk og reduserer helheten.

Tiltak:
Berørte fliser bør utbedres eller skiftes. Manglende laminat bør kompletteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overflater i stue



Det mangler laminat ved døren



Det er registrert bom i fliser

TG 3 Overflater - loft

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulvene er svært slitt på loft.

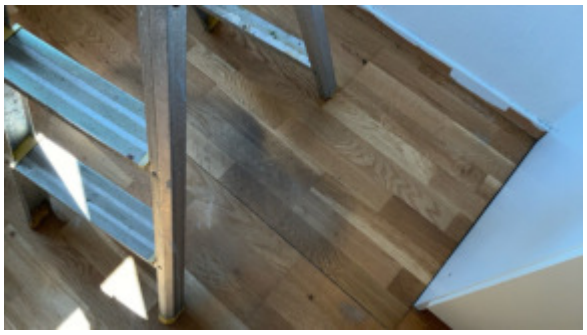
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Nye gulv i etasjen må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gulvet på loftet er slitt



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av 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.

Avvik: Det er registrert skjevheter i 3 soverom. Årsak: TG2 fordi dette er mer enn standardens krav til godkjente måleavvik.

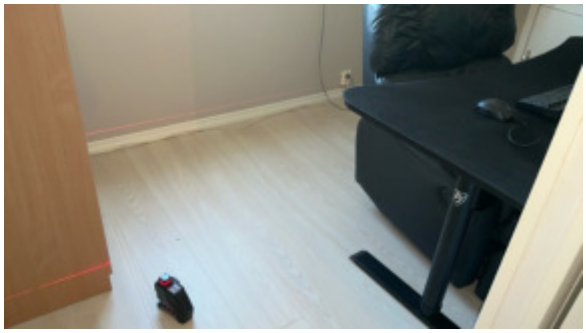
Konsekvens/tiltak

• 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.

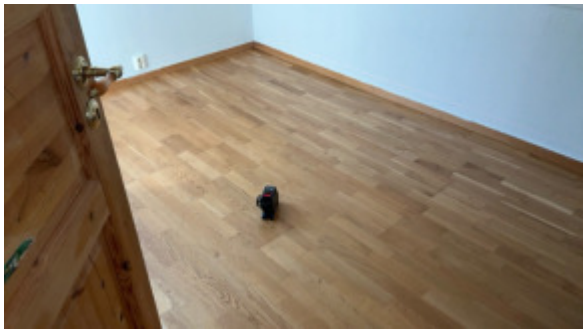
Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre det oppstår økte bevegelser eller bruksmessige problemer.

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke komfort og estetikk, og i noen tilfeller gi knirk eller bevegelse i gulvet.

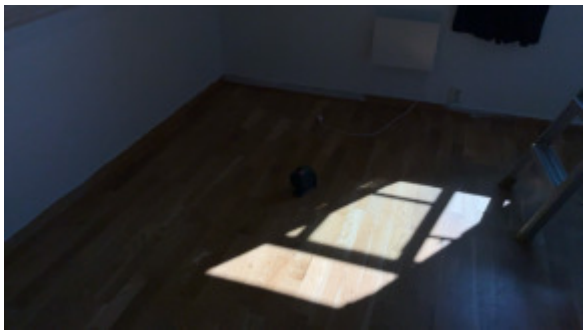
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter er registrert



Skjevheter er registrert



Skjevheter er registrert

TG 2 Radon

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

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

Gulv og vegg mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet for å hindre inntrengning av radonholdig luft, tilpasset stedlige grunnforhold. Fra 1. juli 2011 er radonsperre påbudt i nye bygg med oppholdsrom, med mindre konstruksjonen gjør det unødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig er pipen delvis pusset og malt. Vedovn i stue.


Pipe sett fra loftsetasje, er ikke pusset.


Vedovn i stue


Pipe over tak

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakkert svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Årsak:
Langvarig bruk og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Konsekvens:
Redusert visuell kvalitet og brukskomfort. Det kan også oppstå økt risiko for ytterligere slitasje eller skade ved fortsatt belastning.

Tiltak:
Trappen bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendig trap



Trappen har en del slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

Årsak:
Bevegelser i konstruksjonen eller slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:
Redusert funksjonalitet og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad i 1.etasje

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisearbeidet er ikke fagmessig løst, har for store fuger/ avstand mellom fliser. Det er også synlige skruhull etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert visuell kvalitet og avvik fra håndverksmessig standard.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Rommet fungerer som tiltenkt, men estetiske utbedringer kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde viser stor avstand mellom flisene



Bilde viser stor avstand mellom flisene



Skruhull etter tidligere innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Tilstandsrapport

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

Årsak:
Mangelfull utførelse av fall mot sluk ved etablering av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens:
Fare for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell og fall mot sluk. Rommet fungerer som det er, men risiko for skader ved lekkasje er til stede.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avvik i fallforhold på gulvet samt at det er gulvlist foran sluket

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på bad i 1.etasje

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rosetter rundt vannuttak til servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Gir et uferdig visuelt inntrykk og kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak veggkledning.

Tiltak:
Det bør monteres rosetter for å sikre tett og pen avslutning mot vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det mangler rosetter rundt vannuttak til servant.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Årsak:
Mulig feil ved innregulering, vedlikehold eller teknisk svikt i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Det bør utføres service og eventuelt ny innregulering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balansert ventilasjon, fungerer ikke tilstrekkelig

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot vaskerom og yttervegg.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har strie som er malt med våtromsmaling.. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er overflateskader på veggene.

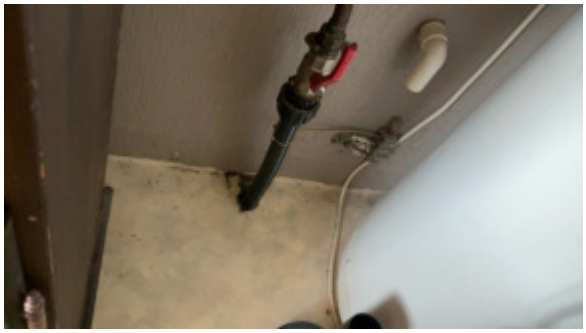
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert visuell kvalitet og helhetsinntrykk.

Tiltak:
Skadet overflate bør sparkles og overmales ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Mindre overflateskader

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Avviket kan skyldes utilstrekkelig falloppbygging ved etablering av gulvet, bruk av lav dørterskel uten tilpasning av gulvhøyden, eller manglende fokus på høydeforskjellen ved utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sluk på vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Årsak:
Mulig feil ved innregulering, vedlikehold eller teknisk svikt i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Konsekvens:
Redusert luftutskifting kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktproblemer.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Det bør utføres service og eventuelt ny innregulering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ligger mot bad.

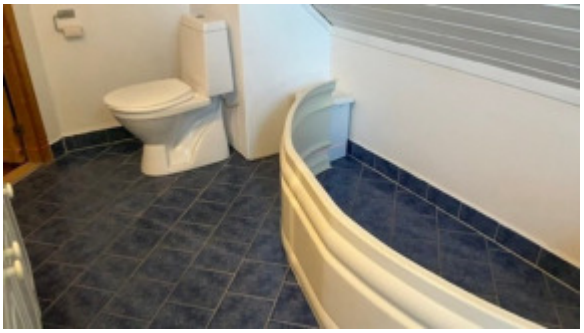
LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet på loftet



Badet på loftet

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Heksesot/støvkondens på overflate

Heksesot/støvkondens er registrert bak badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Konsekvens:
Misfarging og dårlig estetisk inntrykk. Kan være en indikasjon på dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet.

Tiltak:
Overflater bør rengjøres og eventuelt behandles med egnet maling. Ventilasjonsforholdene bør vurderes og forbedres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Heksesot/støvkondens på veggflater bak badekaret.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert sår i enkelte fliser.
Årsak:
Mangelfull utførelse ved etablering av fall og slitasje eller mekanisk påvirkning på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk. Skadde fliser kan føre til redusert tetthet og økt fare for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene. Skadde fliser bør skiftes ut for å ivareta funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sår i enkelte fliser

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under badekaret

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredningen har noen små skader

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekar ligger mot yttervegg. Det er malte flater så fuktskader vil være synlig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter, laminert benkeplate. Integrert utstyr: Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Laminat mellom benkeplate og overskap.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Årsak:
Manglende merking ved installasjon eller ved senere arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Vanskeliggjør lokalisering ved lekkasje, vedlikehold eller reparasjon. Kan føre til økt tidsbruk og kostnader ved feil.

Tiltak:
Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskap i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørkursene er ikke merket

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmegjennvinningen virker ikke på anlegget, 2 våtrom har ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet og økte oppvarmingskostnader. Mulig redusert komfort og funksjonalitet i ventilasjonsanlegget.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson. Det bør utføres service, og defekte komponenter må eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

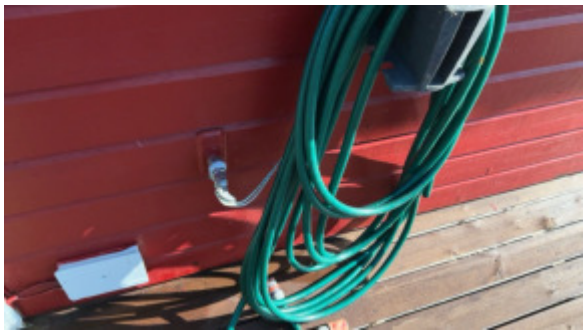




TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

For å sikre at anlegget fungerer optimalt over tid, er det anbefalt med jevnlig service.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Økt risiko for redusert effekt, høyere strømforbruk og tekniske feil over tid.

Tiltak:
Det anbefales service og kontroll av anlegget for å sikre korrekt funksjon og energieffektiv drift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luft til luft varmepumpe



Utedel til varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

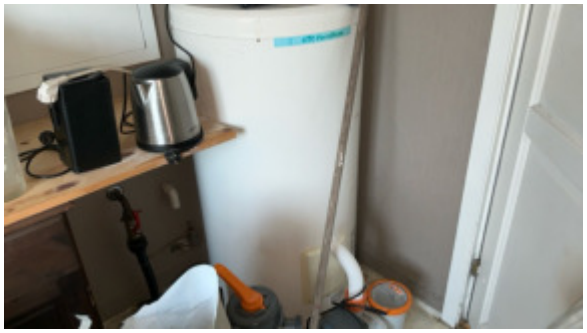
Varmtvannstank over 20 år:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Dette er et avvik da levetiden for slike installasjoner normalt er 15–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Er varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Tilkobling av bereder via stikkontakt tilfredstiller ikke dagens krav


Tanken er fra år 2000.

TG 1 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TG 1 Internett

Boligen har fiberbredbånd.

TG 1 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei


Sikringsskap og kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2000.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er synlig armeringsjern.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Synlig armering kan ruste, noe som gir risiko for videre nedbrytning av betongen og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:
Skadet puss bør fjernes og repareres med egnet pussmateriale. Synlig armeringsjern må rengjøres og behandles før overflate utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Grunnmur i betog.



Synlig armeringsjern i grunnmuren

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet med plen, kantmurer, prydbusker, hekk, asfaltert innkjørsel, terrasser, hagedam.



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledningene er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger, etablert i 2000.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med betonggulv og ringmur i betong. Ytterveggene er i bindingsverk med utvendig malt, liggende trekledning. Taket er tekket med takpanner, lagt på takstoler med sutak. Det er innlagt elektrisitet. Bygget har to leddporter med elektrisk portåpner, tre vinduer og én ytterdør.

Det er registrert spredte råteskader på utvendig kledning, samt fukt- og råteskader på dør og innvendige platekledninger. Lamineringen på garasjeportene har begynt å løsne.

Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for tilleggsbygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

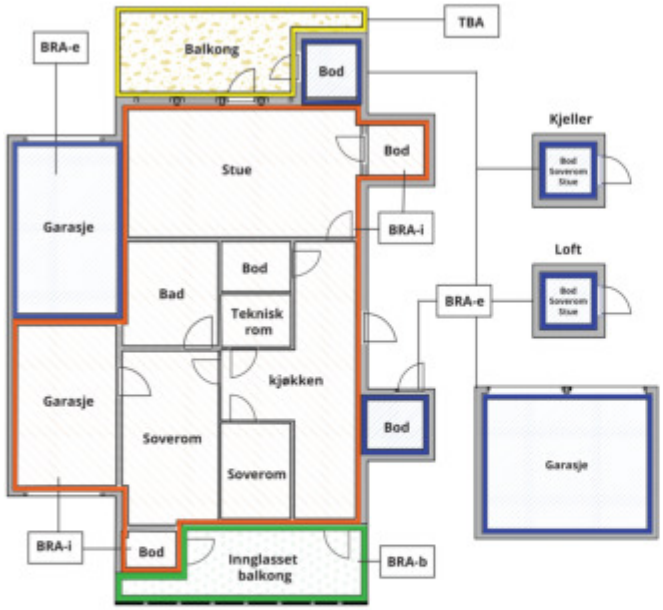
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	86			86	150		86
Loft	54			54		15	69
SUM	**140**				**150**	**15**	**155**
SUM BRA	**140**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Vaskerom, Bod		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		42		42			42
Hems						17	17
SUM		**42**				**17**	**59**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, Verksted	
Hems		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

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	136	4
Garasje	0	42

Kommentar	
Enebolig	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Garasje	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Loft er ikke målbart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.7.2025	Raymond Skare	Takstingeniør
	Jan Henning Jacobsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4631 ALVER	343	137		0	985.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rylandshøgda 21

Hjemmelshaver

Jacobsen Jan Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til på Rylandshøgda ved Rossland i Alver kommune.
Ca. 13 min. kjøring til kommunesenteret Frekhaug.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligbebyggelse.

Rylandshøgda
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_125620160004
Plantype: Områderegulering
Planbestemmelser: Uten bestemmelser
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 2008
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflaten
Ikrafttredelsesdato: 14.05.2020

Meland 2015-2026
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_125620190001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 2008
Ikrafttredelsesdato: 16.10.2019

Om tomten

Selveier tomt på 986m²

Tomten er opparbeidet med plen, kantmurer, prydbusker, hekk, asfaltert innkjørsel, terrasser, levegg og gjerde i tre, hagedam.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
90 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.07.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.07.2025	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.07.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.07.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.07.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2025	

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, branncelle 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.

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

Forutsetninger

•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.

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.
195250064

Selger 1 navn
Jan Henning Jacobsen

Gateadresse
Rylandshøgda 21

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 30

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250064

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flising av vegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt 10 års kontroll uten bemerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250064

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: 195250064

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: 195250064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jan Henning Jacobsen	57bad6419993163a46211f cf0d22873fd70aefe0	23.07.2025 12:09:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250064

- 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

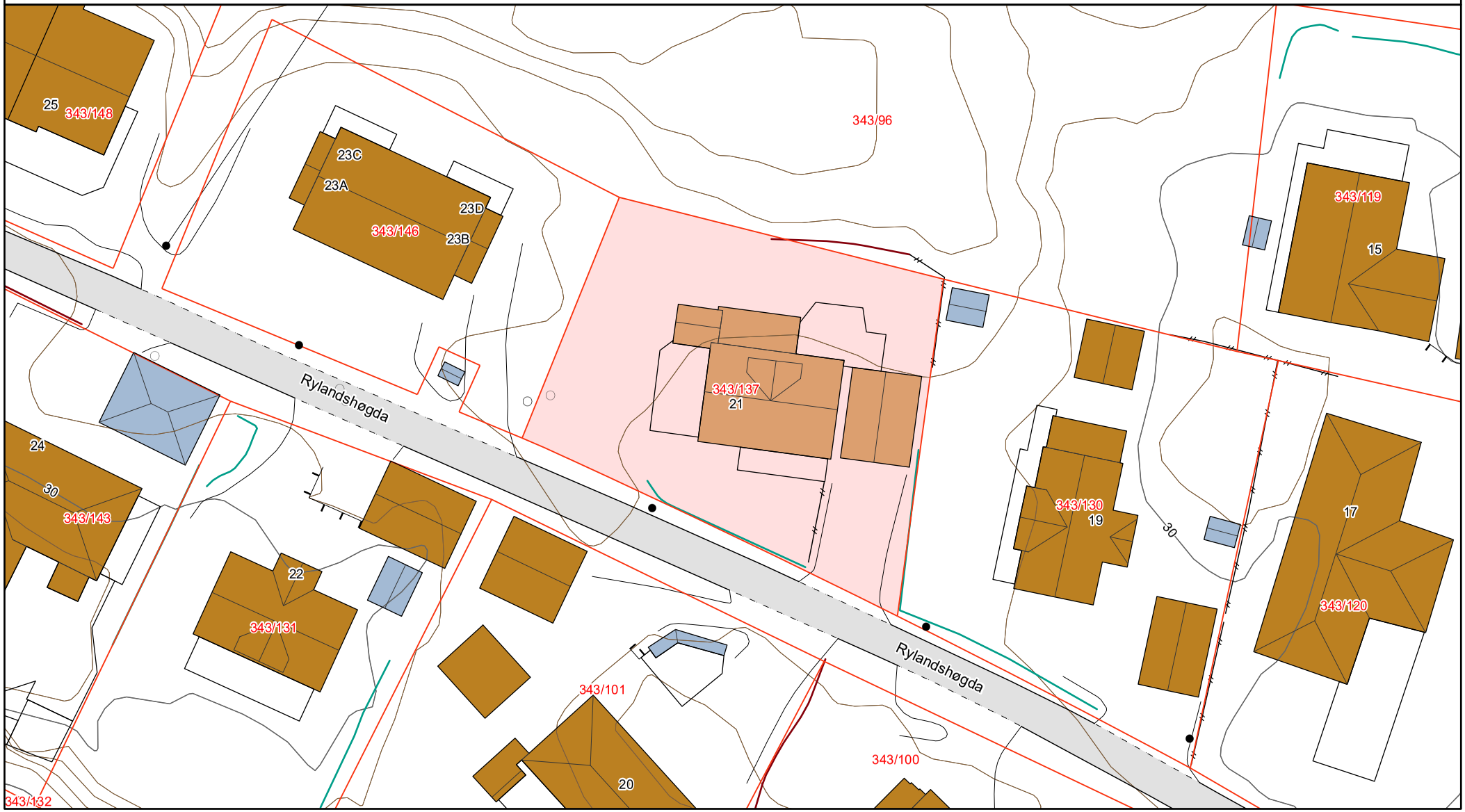
KART

Oversiktskart

Adresse: **Rylandshøgda 21, 5917 Rossland**
Gnr/Bnr: **4631/343/137/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 986 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025

N



Matrikkelkart

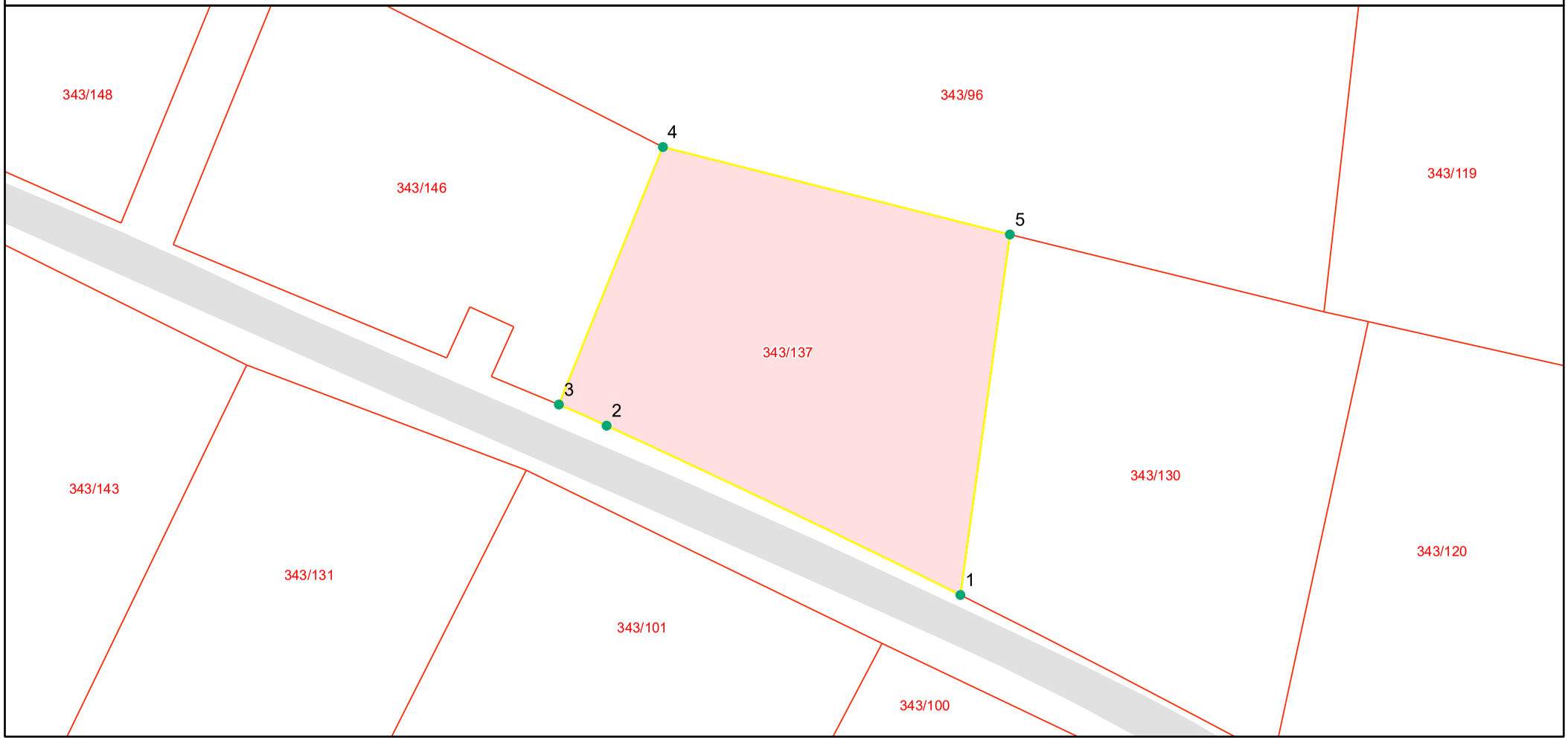
Adresse: **Rylandshøgda 21, 5917 Rossland**
Gnr/Bnr: **4631/343/137/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 986 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025

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: 986 m2

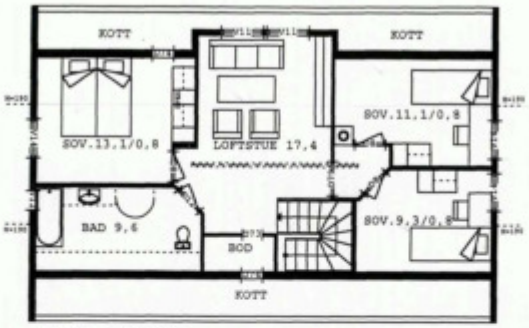
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

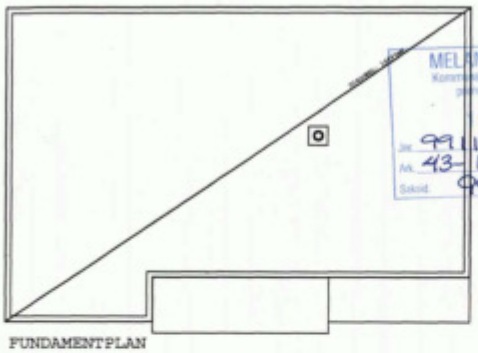
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6754939.14	-44167.75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	34.86	1059.492
2	6754954.19	-44199.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	4.64	0
3	6754956.07	-44203.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	24.69	0
4	6754978.96	-44194.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	31.79	0
5	6754971.19	-44163.36	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	32.35	0

TEGNINGER

TUNHEIM



PLAN 2.ETASJE



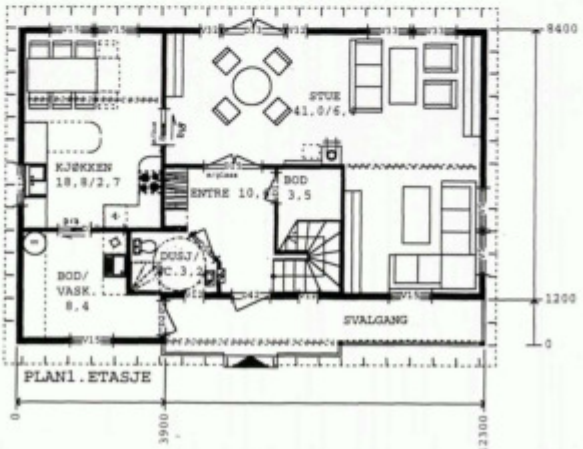
FUNDAMENTPLAN

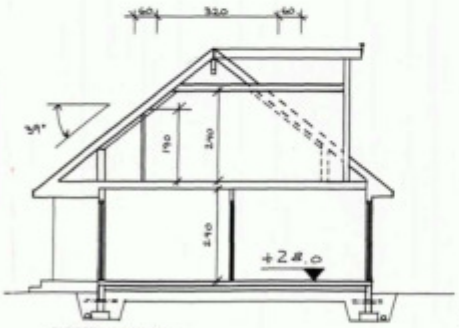
MELØND KOMMUNE
Kommunestyret, tekniske forvaltet
plansamarbeid og natur
7 SEPT. 1999
Jnr. 99/1289
Ark. 43-137 Saksh. ART
Sakid. 990289-1

Godkjent 6/10.1999
Rekv. 182/99
Plan- og kommunalteknisk

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V9	3	11x6
V11	3	11x11
V13	3	9x13
V14	3	10x13
V15	5	11x13
V32	2	9x16 F
V33	2	11x16 F

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D5	1	9x21 V spalte
D8	1	8x21 H spalte
D12	2	8x21 V spalte
D15	1	15x21
D17	1	17x21
D18	1	19x21
D20	1	9x21 H BK.150
D33	1	15x21 BK. 55
D42	1	10x21 H
DT3	1	Skapdør, tilpasses
DT4	2	56x70, isol. lite
DT9	1	9x21 ÅPN.





HOVEDSNITT

BRUTTOAREAL	93,2 m2	
BYA	104,8 m2	
PLAN 1.ETJ	86,3 m2	(X1,0) = 86,3 m2
PLAN 2.ETJ	56,9 m2	(X0,6) = 34,1 m2
SUM	143,2 m2	=120,4 m2

BLINK HUS

Byggherre: JAN HENNING JACOBSEN

Byggadresse: G.nr. 43 / B.nr. 137, 5917 ROSSELAND

Mål: 1:100	Type: ENEBOLIG	Tegn.nr.	Rad
Utg.p. 9H7-17	Sign: T. HELMER	Dato: 13.08.99	H70-791	1

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
HELGE RØD A.S
5340 Valestrandsfossen
Telefon 56 39 44 80, Telefax 56 39 49 40

TUNHEIM



FASADE MOT: SØR



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: VEST

BLINK HUS

Byggherre	JAN HENNING JACOBSEN
Byggadresse	G.nr. 43 / B.nr. 137 , 5917 ROSSELAND

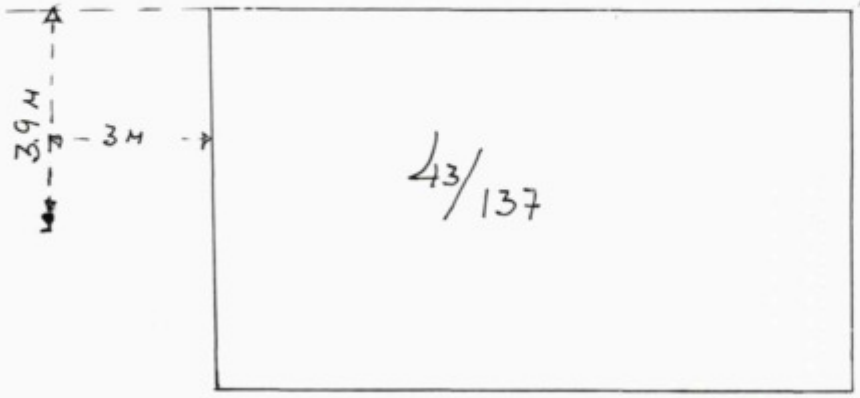
Mål: 1:100	Type: ENEBOLIG		Tegn.nr.	Blad
Ufg.p. 9H7-17	Sign.	Dato: 13.08.99	H70-791	2

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS

HELGE ROD A/S

5340 Vaksestrandsfossen
Telefon 56 39 44 80, Telefax 56 39 49 40

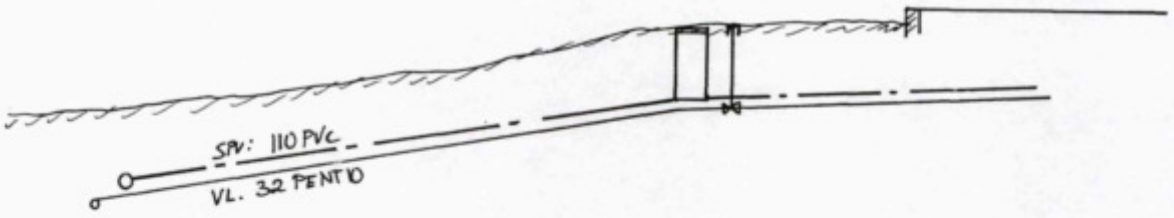


MÅL UTV. STOPPERANE

ARNA & ÅSANE
Rørlegger
Service AS

Profilskjema EIENDOM 43-137 Lm: 1:100 Hm: 1:100

ARNA & ÅSANE Rørlegger

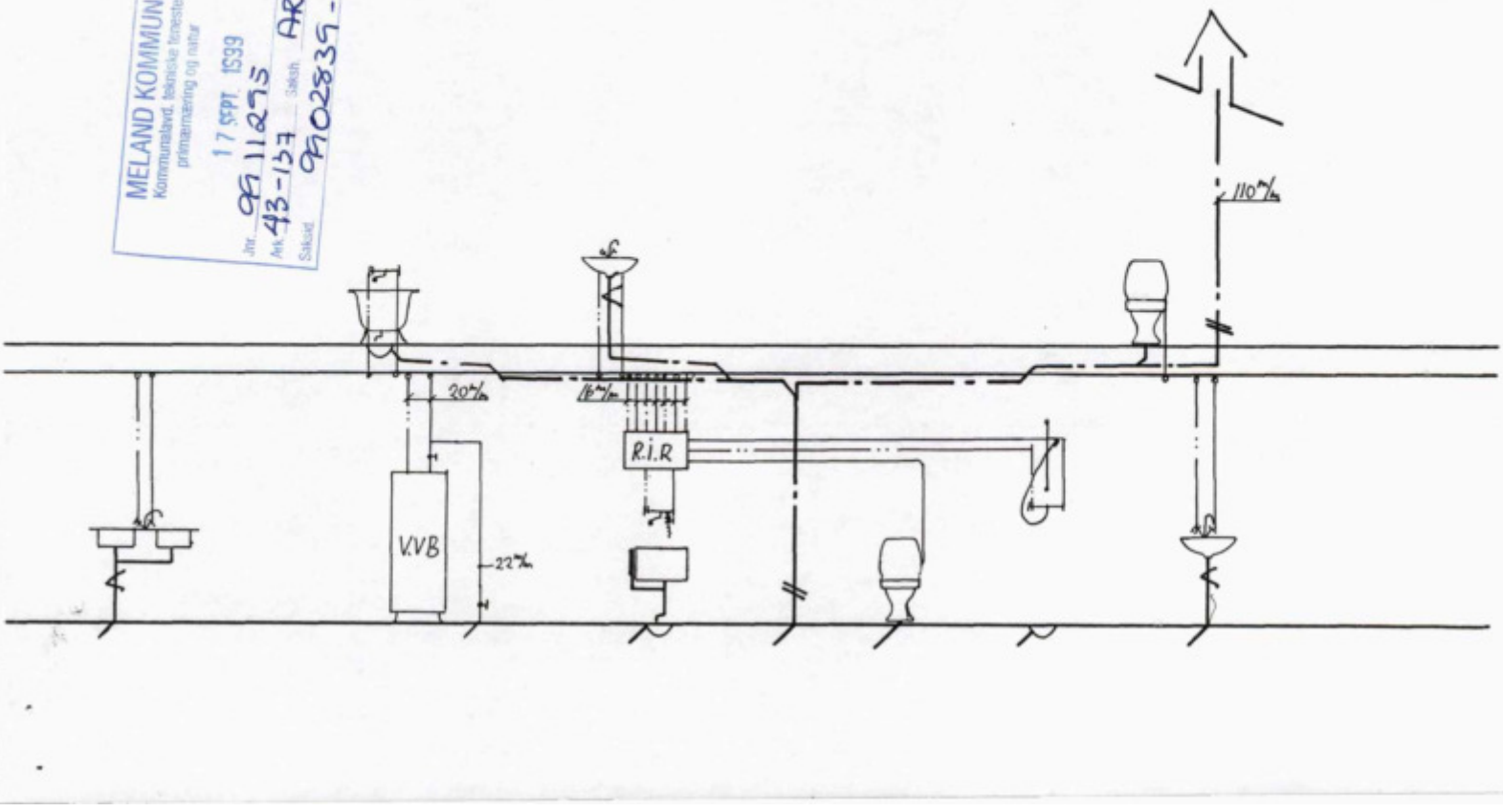


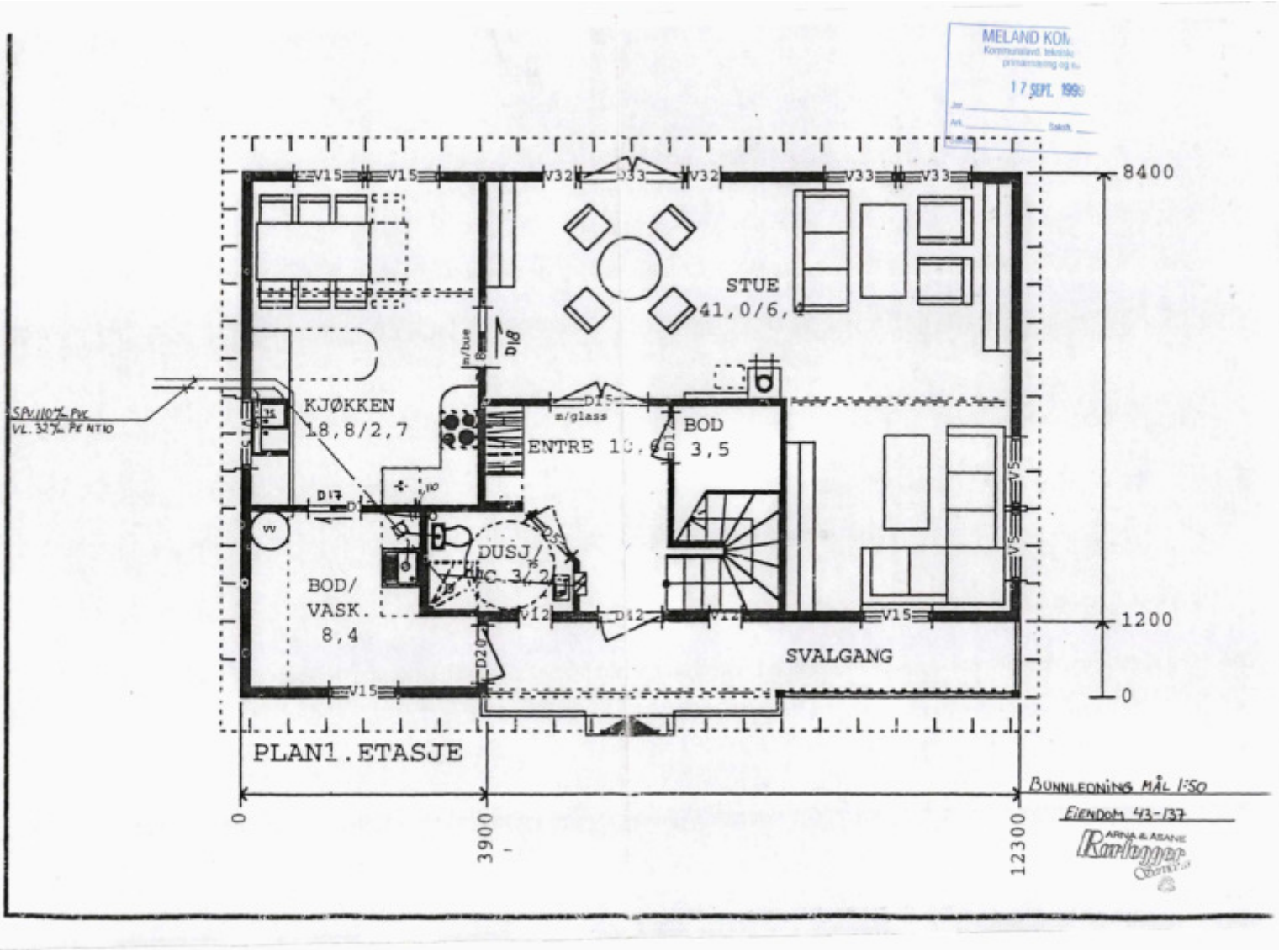
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
primærnæring og natur
17 SEPT. 1999
Jnr. 97112 95
Arkiv 43-137
Saksh. ART
Sakstd. 97028 39 - 3

OPPLEGGSKJEMA MÅL 1:50 EIENDOM 43-137

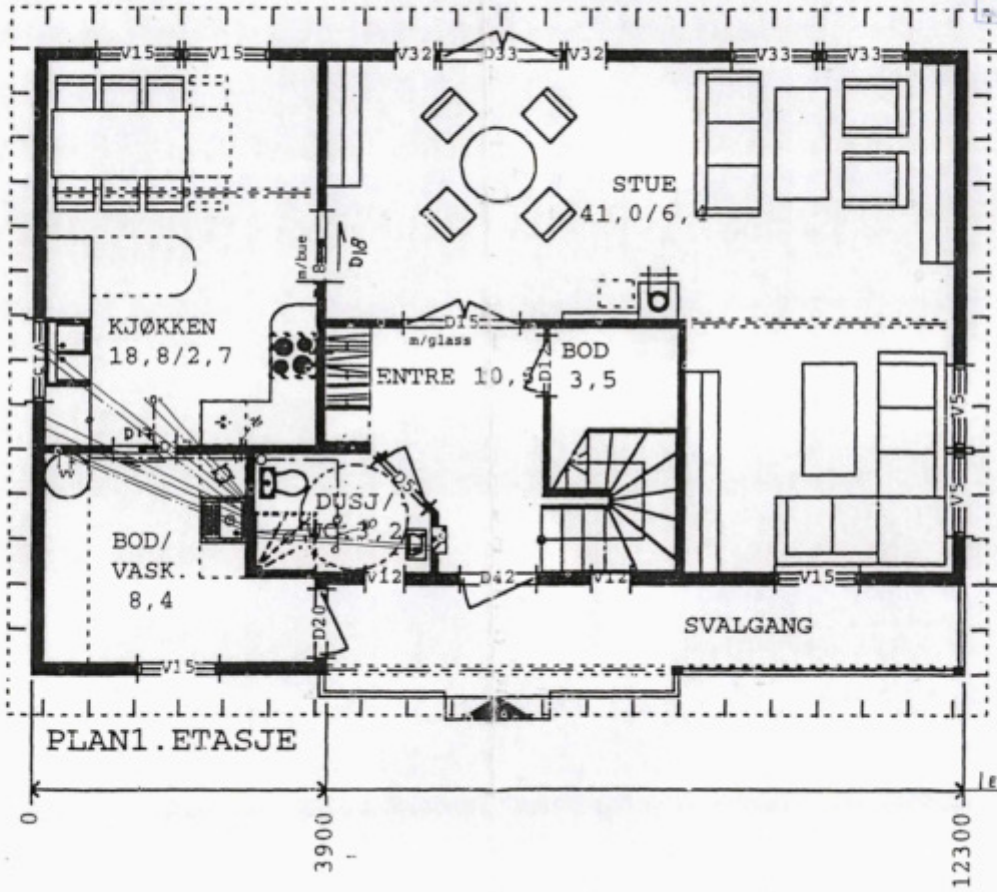
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
primærnæring og natur
17 SEPT 1999
Jnr. 99 11275
Ark. 43-137 Saksh. ART
Saksid 9902835-3

ARNA & ÅSANE
Rørleggar




MELAND KOM.
17 SEPT. 1998
STUE
41,0/6,2
KJØKKEN
18,8/2,7
ENTRE 10,8
BOD
3,5
DUSJ/
WC 3,2
BOD/
VASK.
8,4
SVALGANG
SPV.110 PVC
VL. 32 PE NT10
8400
1200
0
PLAN1. ETASJE
0
3900
12300
BUNNLEDNING MÅL 1:50
EIENDOM 43-137
ARNA & ÅSANE
Rørlegger

MELAND KOMM.
Kommunalavd. tekniske ten... primærnæring og natur
17 SEPT 1999
Jnr. 9911295
Arkiv 43-137 Saksb. ART
Løpenr. 9902839-3

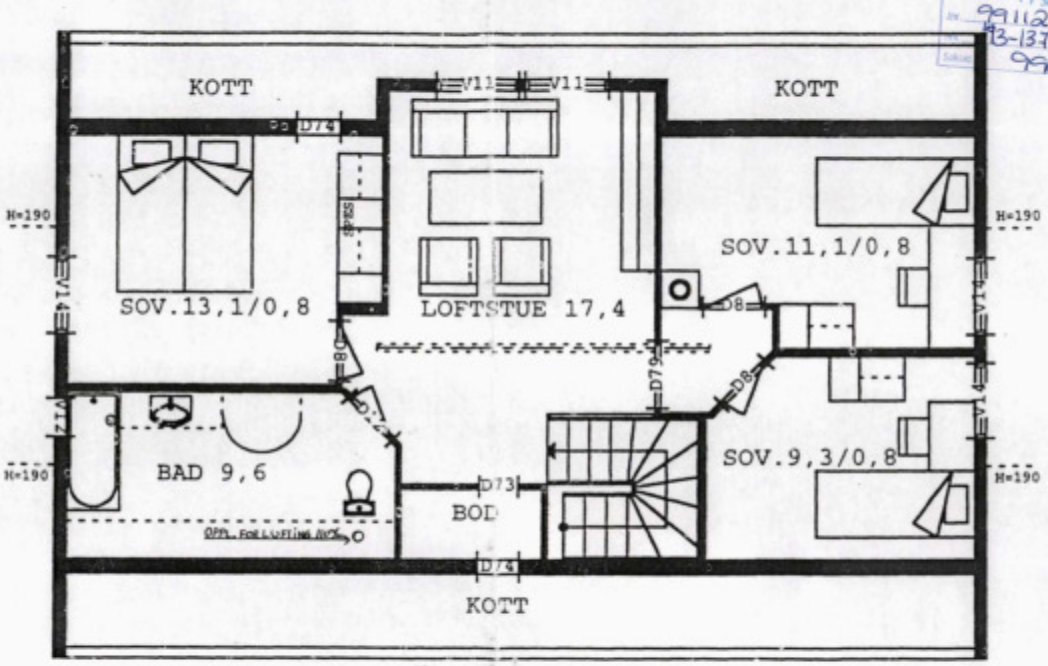


ETG. OPPLEGG MÅL 1:50

EIENDOM 43 - 137

ARNA & ASANE Rambygg

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/
plansamsvng og natur
17 SEPT. 1999
Dnr 9911295
Gnr 43-137 Saksh ART
Sakstr 9902839-3



PLAN 2.ETASJE

2 ETG OPPLEGG MÅL 1:50

EIENDOM 43-137

ARNA & ÅSANE
Rørleggerforretning

TEGNINGER - GARASJE

1300

GARASJER

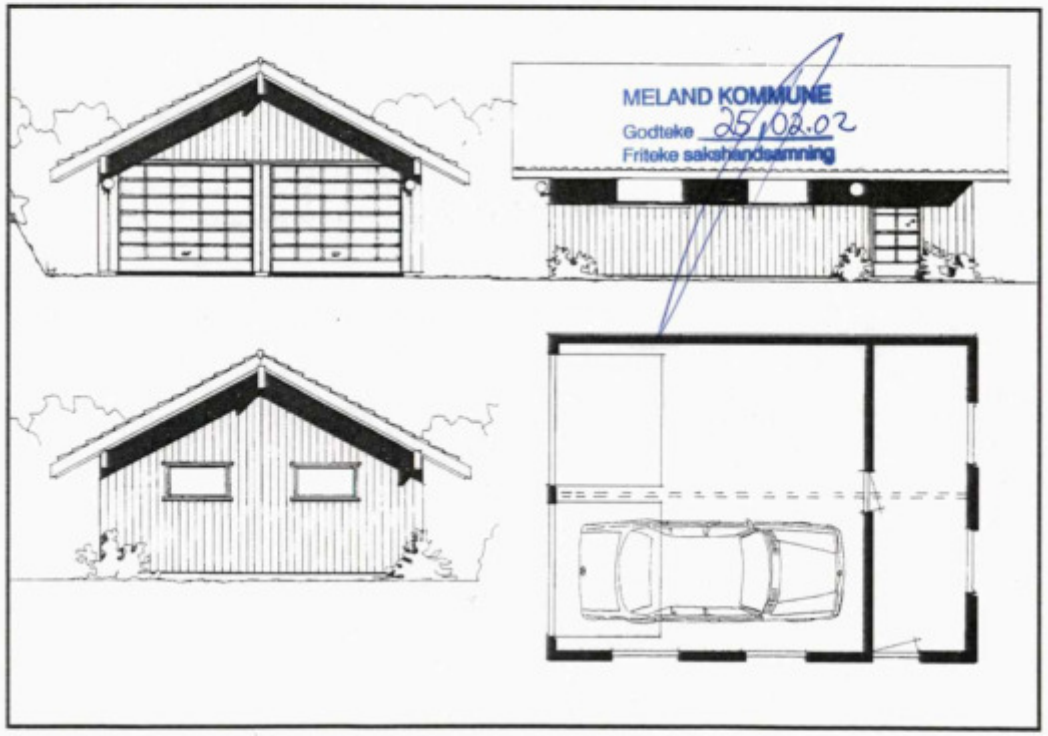
"Sandetun"

28°

50 - 60
u/b

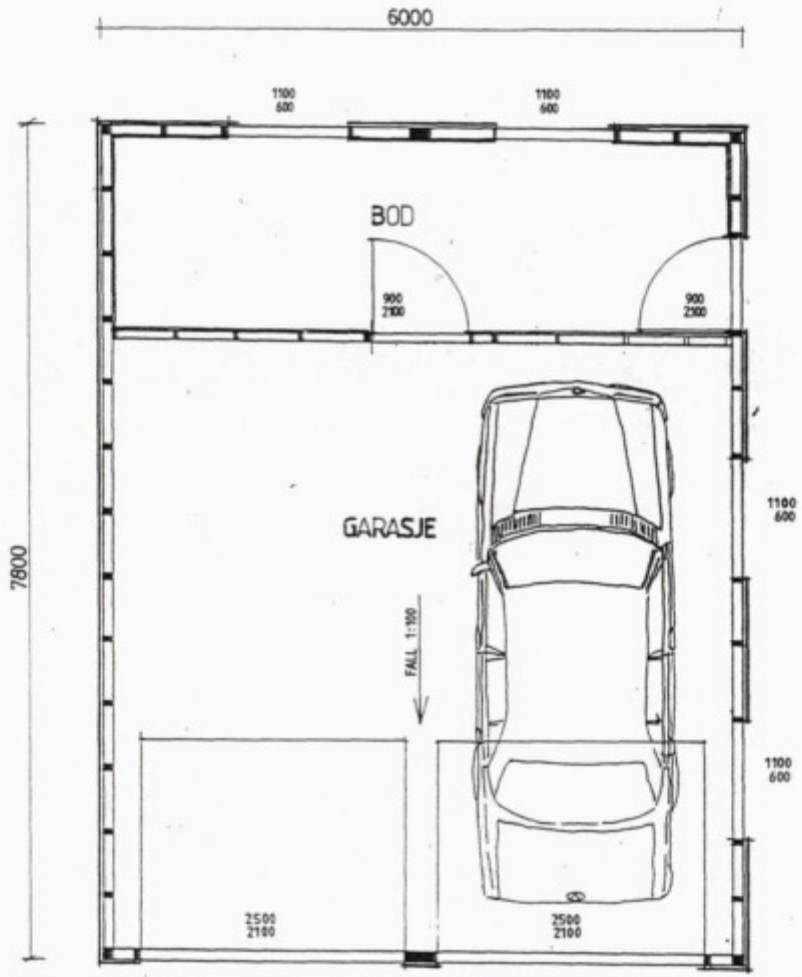
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur,næring
og tekniske tjenester
05 FEB. 2002
J.nr. 200200 1648
Ark. 43-137 Saksnr. KJC
Saksid. 2002000373-1

En enkel og god garasjeløsning. Egen avdelt bod eller hobbyverksted gir rom for det meste. Takkonstruksjonen gjør at du får et godt loft med mye plass. Boden kan isoleres slik at du får en god innetemperatur selv vinters dag. Legg merke til de store takutstikkene. Takvinkelen kan tilpasses hovedhuset.



Mål: Bredde 6,0 meter - Lengde 7,8 meter. Kvm. 47,0

VestboFritid
- ET PRODUKT FRA MURGAARD AS



MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur,næring
og tekniske tjenester
05 FEB. 2002
J.nr.
Ark. Saksnr.
Saksid.

KOPI

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:
Rylandshøgda 21
Gnr. 343 Bnr. 137 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0064

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