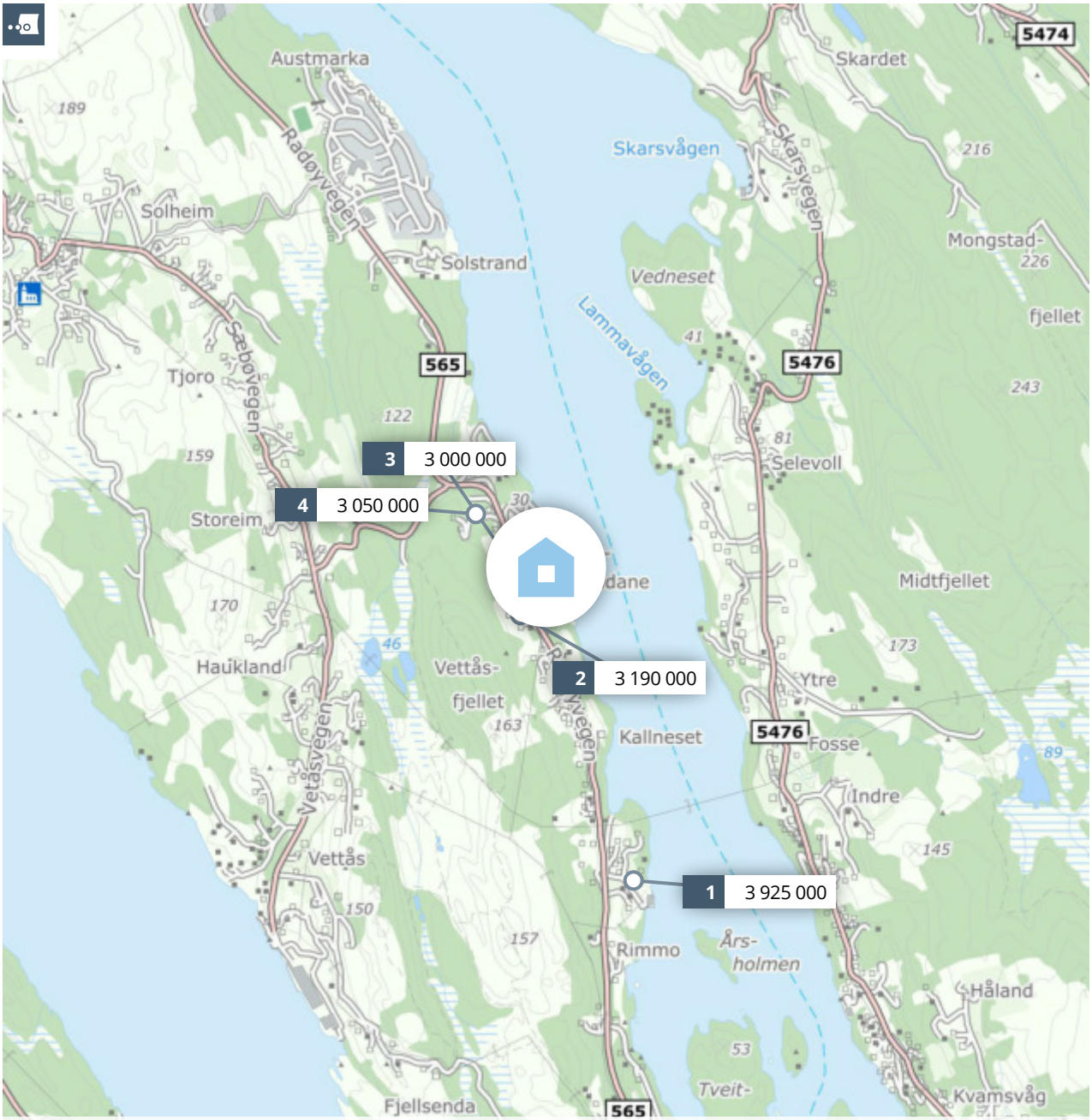
RADØYVEGEN 397

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RADØYVEGEN 397

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Radøyvegen 397, 5938 SÆBØVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 482 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KALNES

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	13 825
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	5 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						782 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Radøyvegen 281				15.10.2024	4 100 000	**3 925 000**	0	3 925 000	**18 171**
	216 m²	1987	1 367 m²	3 sov						
2	Radøyvegen 404				08.12.2022	3 290 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**18 125**
	176 m²	1975	1 654 m²	4 sov						
3	Radøyvegen 430				01.04.2025	-	**3 000 000**	-	3 000 000	**-**
	0 m²	-	9 070 m²	- sov						
4	Radøyvegen 448				12.09.2024	2 980 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**17 039**
	179 m²	1970	1 827 m²	3 sov						

Flott enebolig med landlig og naturskjønn beliggenhet.
Eiendommen befinner seg et steinkast unna strandlinjen ved Radsundet. Her følger også tinglyst rett til naustetomt.
Fra eiendommen er det kort reisevei til skole, BHG og dagligvare i Austmarka.
Utover dette er det ikke mer enn ca. 15 minutters kjøretur til Knarvik og ca. 45 minutters kjøretur til Bergen sentrum.

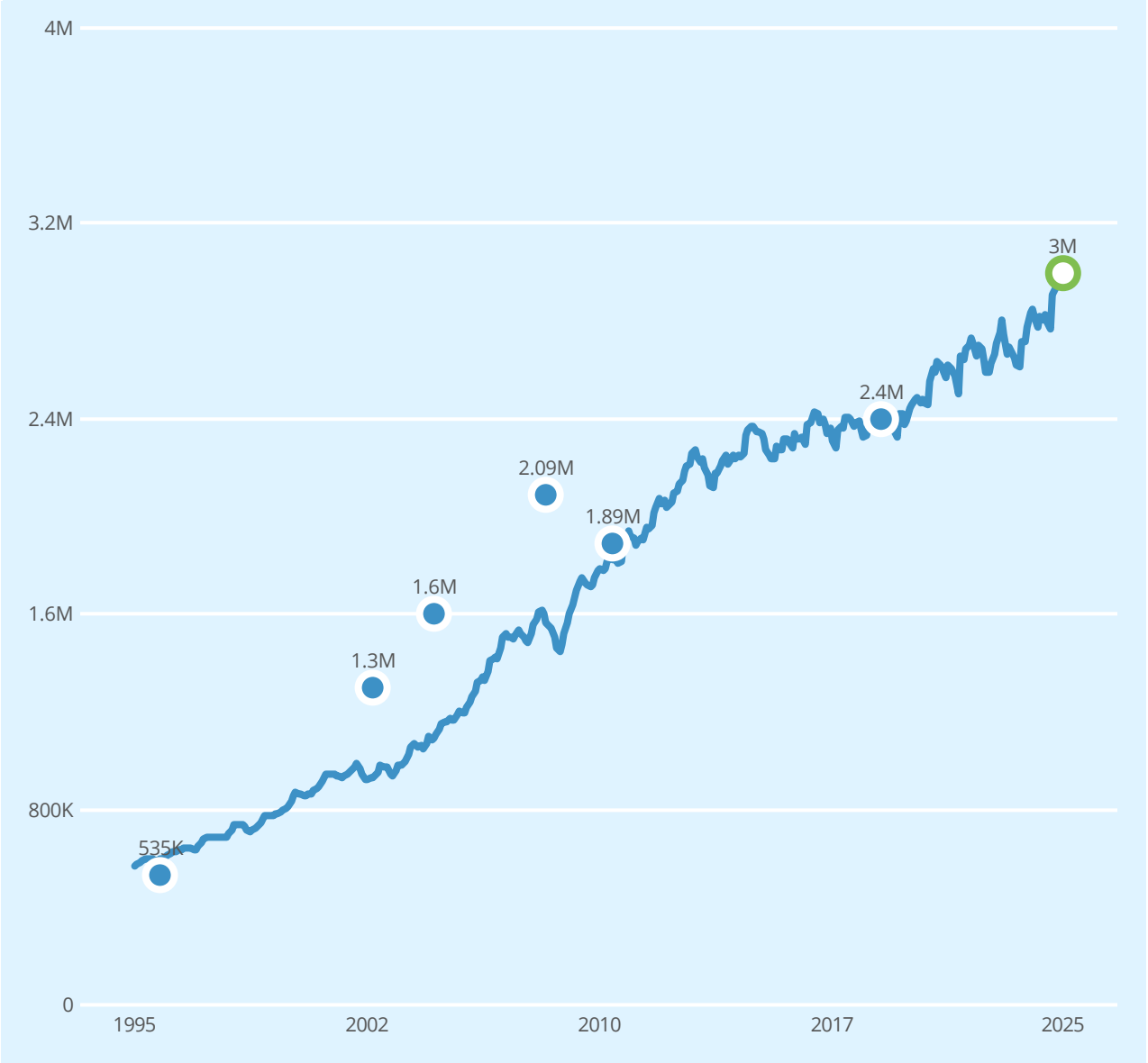
Selve boligen holder god standard og størrelse. Innredet med 5 soverom hvor 2 soverom befinner seg i utleieleiligheten.
Leiligheten har inntekt på kr. 9000,-/mnd pr. i dag.
Tomten er videre planert og klargjort for garasje.

Alt i alt en ypperlig eiendom for den som søker stillhet og ro, men samtidig ønsker nærhet til nødvendige servicetilbud og fasiliteter.

Markedsverdi estimeres å ligge mellom kr. 2 800 000,- og kr. 3 200 000,-

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.05.2019	03.06.2019	08.08.2019	2 390 000	2 400 000	0	2 400 000
02.09.2010	09.09.2010	29.09.2010	1 890 000	1 890 000	0	1 890 000
29.07.2008		29.07.2008	-	2 090 000	-	2 090 000
27.09.2004		23.11.2004	1 490 000	1 600 000	-	1 600 000
13.11.2002		13.11.2002	-	1 300 000	-	1 300 000
04.12.1995		04.12.1995	-	535 000	-	535 000

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

29
eneboliger til salgs

4.8M
4 533 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

36
eneboliger solgt

4.6M
4.5M
4 470 000 Salgspris i snitt
4 391 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 403 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
24 717 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd
13 825 Radøyvegen 397 Totalpris 3 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Radøyvegen 397, 5938 SÆBØVÅGEN
ALVER kommune
gnr. 482, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 23.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1760 **Referansenummer:** RN2658

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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.

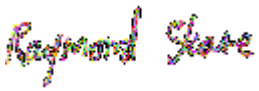
Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1979 og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt og noe oppgradert. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert forventet brukstid, og det er registrert behov for vedlikehold og enkelte utbedringer. Det er påvist fukt- og slitasjeskader på enkelte våtrom, samt råteskader i vinduer og ytterkledning. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger både innvendig og utvendig.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
- Saltakkonstruksjon med prefabrikerte sperr.
- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Renner og nedløp i plast.
- Det mangler snøfangere på taket.

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

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass.
- Inngangsdør i fabrikklakkert utførelse med glass.
- Inngangsdør til leilighet i fabrikklakkert utførelse med glass.
- Terrassedør med 2 lags glass i trekarmer fra 1979.
- Terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass fra 2020.
- Boddør i furu.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor stue i impregnert utførelse, terrassen er målt til ca 23 m². Spaltegulv av tre på bjelker. Rekkverk i tre.

Utvendig trapp som er støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv hoveddelen består av laminat og steinfliser.
- vegger i hoveddelen er tapet, panel, malte flater, miljøstrie.
- himlinger med prefabrikerte himlingsplater og panel.

- gulv i leilighet består av laminat og belegg
- vegger er miljøstrie, glassfiberstrie, panel og smart panel.
- himlinger med prefabrikerte himlingsplater og panel.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Tilfaregulv av tre på betong.

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

Rom under terreng:
- Gulvet har laminat.
- Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i kjeller . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 15 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Innerdører:
- i leiligheten er det er formpressede hvite lettdører m/ profil og glatte finerdører.
- fabrikkmalte lettdører i hoveddel

VÅTROM Gå til side

Bad (5m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Veggene har baderomsplater. Platene på veggene er fra 2016.
- Taket har himlingsplater.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20mm. Terskel er forhøyet.
Det er plastsluk fra 1979 og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- toalett
- dobbel servant i baderomsmøbler
- dusj i hjørne med svingbare veggmonterte dører.

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte i ropmmet.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er også vanskelig på grunn av villmarkskledning på veggen mot dusjen.

Vaskerom (8m²)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Veggene har glassfiberstrie.
- Taket har himlingsplater.
- Gulvet er flislagt. Flisene er fra 2007. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr på vaskerom er:
- Opplegg for vaskemaskin
- servant og toalett (2025).

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering i rommet.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Installasjonen til vaskemaskin ligger på yttervegg.

Bad (6,3m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Overflater:
- Veggene har baderomsplater fra 2017.
- Taket er malt.
- Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utstyrt med:
- veggtoalett
- servant i baderomsmøbler med speil og overlys.
- dusjkabinett i hjørne
- opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leiligheten har hvite slette fronter og laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hoveddelen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann - og avløpsledninger:
- vannledninger i kobber med plastkappe.
- avløpsrør av plast og soilrør i kjellergulv.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk gjennom ventiler.

VVS-installasjoner:
- utvendig vannkran.
- 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Oppvarming:
- Fast brensel og elektrisk oppvarming. Varmekabler på 2 bad og på vaskerom.
- 2 stk luft til luft varmepumper.

Pipe/Ildsted:
- Elementpipe med toppavdekning, pusset over tak.
- Innvendig pusset og malt.
- Vedovn montert i stue.

Internett:
- fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
- 2 sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
- røykvarsler
- brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Dreneringen er fra 1979. Selvdrenerende masser under bygning og mot grunnmur.
- Grunnmur og ringmurer er oppført av betongstein med utvendig malt puss / munkepuss. Utforede vegger fra grunnmur i de fleste rom.
- Forstøtningsmurer er av betong.

Tomten:
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, belegningsstein, gruset gangsti og betongtrapper. Terrasseplatting ved inngangsparti. Gruset innkjørsel og belegningsstein på parkeringen.

Vann/avløp:
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast.
- Det er septiktank med overløp til grøft. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2020.
- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløpsledning utvendig er fra 2020.
- Vannledning har ukjent installasjons år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

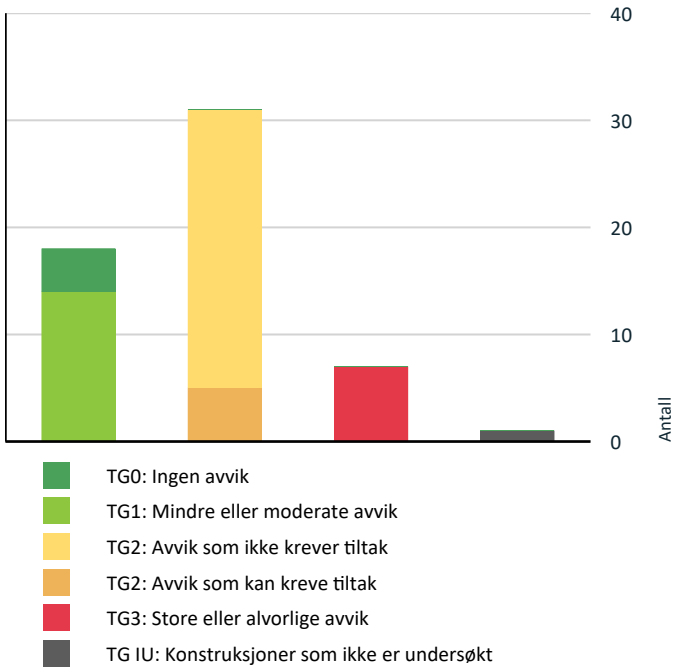
Leilighet i kjeller er ikke godkjent.

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.

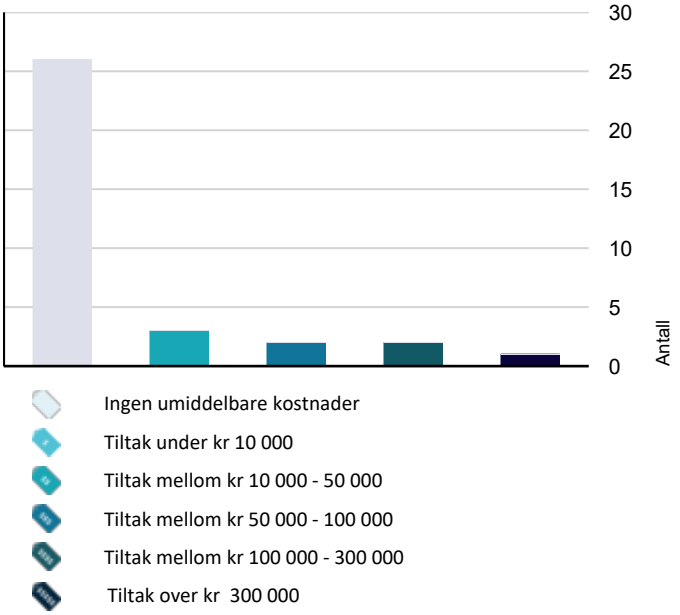
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > Snøfangere** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (8,3m²) > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (8m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer - kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Overflater i underetasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken (9,4m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (8m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (8m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (8m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (6,3m²) > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygningen ble bygget i 1980 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Naturlig aldring og manglende vedlikehold har ført til begroing og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
Redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid. Mose og slitasje kan føre til vannopptak og frostsprengning i tekkingen, samt skade på undertaket.

Tiltak: En må påregne å skifte taktekking i nær fremtid, grunnet alder. Taktekkingen er 46 år.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Taket er tekket med betonstein fra byggeåret, tekkingen er slitt og har mosevekst.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Denne typen takrenner er det vanskelig å få tak i nye deler til.
Takrenner og nedløpsrør i plast har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på takrenner i plast er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Konsekvens:
Vann kan ledes inn mot grunnmur og føre til fuktskader på konstruksjoner eller i kjeller/underetasje. Punktvise lekkasjer reduserer funksjon og kan gi skader på fasade og grunn.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra grunnmur. Takrenner og nedløp bør skiftes ut for å sikre god funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Takvann bør ledes bedre bort fra grunnmur



Takvann bør ledes bedre bort fra grunnmur

TG 3 Snøfangere

Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Ihht krav som gjaldt fra 1965 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

Krav om snøfangere gjelder fra 14^{o} takvinkel om tekningstypen er glatt, fra 14^{o}-27^{o} takvinkel om tekingstypen er middels og fra 27^{o} om tekningstypen er ru.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Manglende snøfangere gir risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, bygningsdeler eller utstyr under takskjegg.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på taket i henhold til krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, for å ivareta sikkerheten og oppfylle forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Årsak:
- Langvarig eksponering for vær og fuktighet, kombinert med utilstrekkelig overflatebehandling og vedlikehold over tid.
- Eldre bygg (før nyere forskriftskrav) ble ofte oppført uten musebånd, da dette ikke var vanlig praksis eller påkrevd på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvens:
- Økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon ved manglende utbedring.
- Økt risiko for at skadedyr, som mus, kan trenge inn og skade isolasjon eller konstruksjon.

Tiltak:
- Skadet kledning bør skiftes ut.
- Etablere musesperre i overgang mellom grunnmur og yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert spredte råteskader i kledning





Fasade med stående kledning



Det er ikke montert musebånd mellom yttervegg og grunnmur

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte sperr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dragere som stikker utenfor huset, vil kreve kontinuerlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utsatte dragere er eksponert for vær og fukt, noe som kan føre til sprekkdannelser, råte og redusert bæreevne over tid dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak:
Nærmere undersøkelse er anbefalt.
Dragere bør kontrolleres jevnlig og overflatebehandles med jevne mellomrom for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden. Eventuelle skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Dragere stikker utenfor hustaket og er utsatt for vær og vind

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste vinduene i 1.etasje har større skader.

Alder, manglende vedlikehold og eksponering for fukt over tid har ført til slitasje, råteskader og punktering av isolerglass. Kondensering på innsiden tyder på dårlig isoleringsevne og fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert isoleringsevne og høyere varmetap, fare for videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt dårligere innvendig komfort og funksjonalitet.

Tiltak:
Det er påregnelig å skifte vinduene i 1.etasje.
Råteskadede vinduer må skiftes. Det må påregnes utskifting av de fleste vinduene. Noen beslag og tetninger bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader



Værslitasje



Kondensmerker

TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:
Alder, mangelfull vedlikehold og redusert isoleringsevne i glass og karmmaterialer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvens:
Kondensering kan føre til fuktskader, muggdannelse og dårlig innemiljø. Slitte karmer og sprekker reduserer vinduenes isolasjonsevne og levetid.

Tiltak:
Vinduene bør kontrolleres. Det må påregnes vedlikehold og mulig utskifting. I tillegg bør det gjøres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere fuktbelastningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Værslitte vinduer og sprekker i karmene



Kjellervinduer



Kondens har ført til skader i treverk

TG 3 Dører

Inngangsdør i fabrikklakkert utførelse med glass.
Inngangsdør til leilighet i fabrikklakkert utførelse med glass.
Terrassedør med 2 lags glass i trekarmer fra 1979.
Terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass fra 2020.
Boddør i furu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør i stuen tar i karmen og låsemekanismen er slitt. Boddøren har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Konsekvens:
Terrassedøren har redusert funksjon og kan være vanskelig å åpne/lukke. Fuktskader på boddør kan føre til råte og forkorting av levetid.

Tiltak:
Terrassedøren bør justeres eller skiftes. Boddøren bør vurderes skiftet, og det bør sikres tilstrekkelig værbeskyttelse for å hindre videre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport


Terrassedør i stuen tar i karmen og låsemekanismen er slitt.


Inngangsdør til hovedetasje


Inngangsdør til leilighet i kjeller


Boddøren har fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue i impregnert utførelse, terrassen er målt til ca 23 m². Spaltegulv av tre på bjelker. Rekkverk i tre.

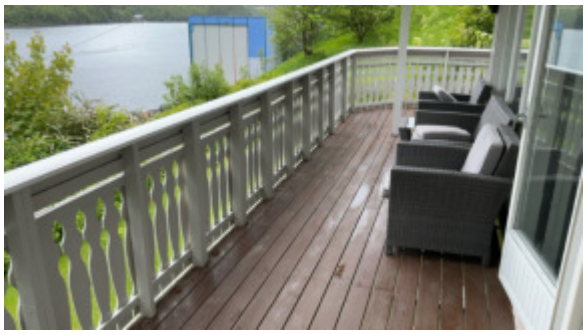
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Beslag er ikke montert eller mangler som en del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Montere beslag for å sikre en tett overgang og hindre fuktinntrengning. Dette forlenger levetiden på både yttervegg og terrasse/balkong.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Terrasse


Det er ikke montert beslag mellom terrasse og ytterveggg

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp som er støpt i betong.

Tilstandsrapport



Trapp støpt i betong



Trapp ved inngangsparti, støpt i betong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

- gulv hoveddelen består av laminat og steinfliser.
- vegger i hoveddelen er tapet, panel, malte flater, miljøstrie.
- himlinger med prefabrikerte himlingsplater og panel.

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

Det er registrert bom (hulrom under) i flere steinfliser i entrèen.
Dette kan skyldes flere forhold:
- utilstrekkelig limingdekning
- bevegelse i underlaget
- fukt eller temperatursvingninger
- feil type lim eller forarbeid

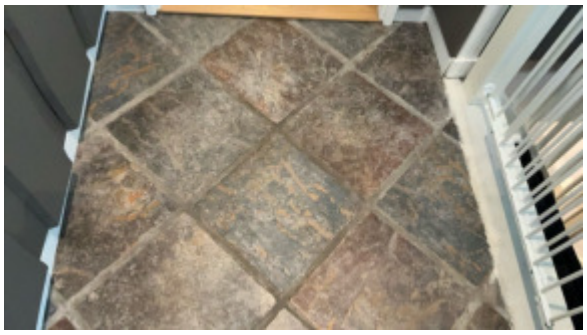
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Bomfliser har redusert heft, og kan etter hvert løsne eller sprekke ved belastning. Det kan også gi en hul lyd og kjennes ustabilt.

Tiltak:
Ikke behov for strakstiltak.
Bomfliser bør vurderes fjernet og reetablert med korrekt lim og underlagspreparering, spesielt i områder med gangtrafikk eller fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bom i fliser i entrèen.



Overflater i stue



Overflater i entrè



Overflater på et soverom

TG 2 Overflater i underetasje

- gulv i leilighet består av laminat og belegg
- vegger er miljøstrie, glassfiberstrie, panel og smart panel.
- himlinger med prefabrikerte himlingsplater og panel.

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

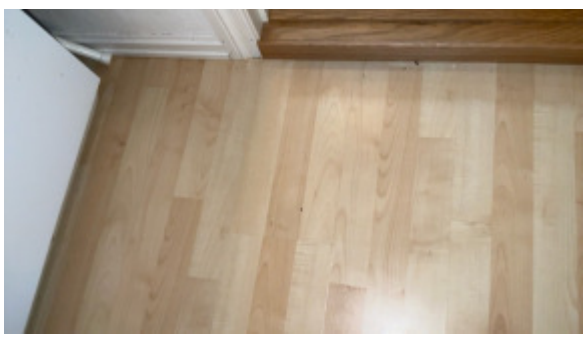
Laminat har skader i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Skader i skjøtene kan gi redusert levetid, dårligere estetisk inntrykk og økt risiko for fuktopptak.

Tiltak:
Det må påregnes utskifting eller oppgradering av enkelte gulvflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Laminaten har skader i skjøter



Overflater i underetasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilfarergulv av tre på betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Mindre skjevheter er registrert i stue.
Årsak:
Setninger i konstruksjonen eller ujevnheter i undergulv som følge av alder og bruk.

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.

Konsekvens:
Høydeforskjeller på gulv kan påvirke komfort og bruk, og kan skape utfordringer ved legging av nytt gulv.

Tiltak:
Tiltaket er hovedsakelig kosmetisk, men det må påregnes oppretting av gulv dersom nye overflater skal legges. Videre utvikling bør følges opp ved fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter er målt i stue

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.

Konsekvens:
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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjermbilde fra propcloud.no

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med toppavdekning, pusset over tak. Innvendig pusset og malt. Vedovn montert i stue.

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

Årsak:
Manglende montering etter gjeldende krav til brannsikkerhet.

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

Konsekvens:
Økt risiko for brannskade på gulv ved uttak av sot eller ved eventuell glør fra piperommet.

Tiltak:
Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannbeskyttelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn i stue



Pipe over tak



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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i kjeller .

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 15 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forhudningspapp på betong vegg mot terreng, bak påføret vegger og isolasjon.

Årsak:
Forhudningspapp er ikke diffusjonsåpen og kan fange opp fukt som kommer fra betongveggen.

Dette skaper fare for kondens, mugg og råte på innsiden av konstruksjonen – spesielt om det isoleres foran.

Papp hindrer at eventuell byggfukt eller naturlig fukt i betongen får tørke innover i rommet. Dermed kan veggen forbli fuktig og bidra til dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosekvens:
Dette var vanlig på 1970-og 1980-tallet, men blir i dag sett på som ein risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

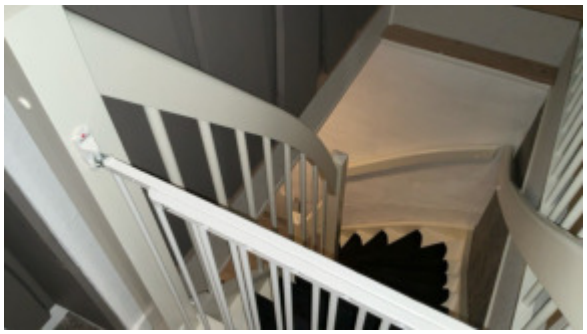
Tiltak:
Ved isolering må man bruke løsninger som tillater uttørking.



Måleresultat ved fuktkontroll

TG 1 Innvendige trapper

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


Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i leilighet er formpressede hvite lettdører m/ profil og glatte finerdører.

Tilstandsrapport

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

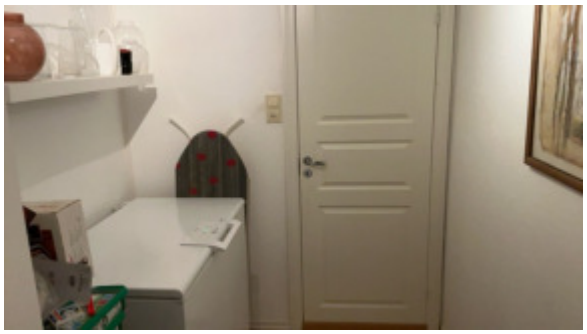
Årsak:
Slitasje, bevegelser i bygningskonstruksjonen eller mangelfull montering.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:
Dører kan være vanskelige å åpne/lukke, og kan gi unødvendig slitasje på beslag og karmer.

Tiltak:
Enkelte dører bør justeres for å sikre normal funksjon og forlenge levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Enkelte dører i leiligheten trenger justering

TG 1 Innvendige dører - Hoveddelen

Innvendig har boligen fabrikkmalte lettdører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD (5M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier


Bad i hovedetasje


Bad i hovedetasje

ETASJE > BAD (5M²)

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Platene på veggene er fra 2016. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Årsak:
Mangelfull utførelse ved montering av våtromsplater, bruk av materialer som ikke tåler fukt i våtsone. (vindu nært dusjsone)

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Fuktskader og feilmonterte plater kan føre til oppsvelling, lekkasjer, råte og mugg i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det må foretas utbedringer for å sikre tett løsning. Skadde og feilmonterte plater må fjernes og erstattes med egnet og fuktbestandig materiale montert etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Baderomsplatene i dusjsonen har fuktskader og er ikke fagmessig montert.

ETASJE > BAD (5M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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 > BAD (5M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1979 og smøremembran med ukjent utførelse.

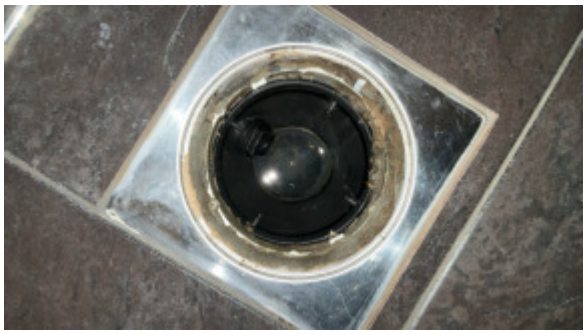
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Plastsluk har i følge Sintefs anvisninger en levetid på 50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sluk fra 1979 på badet

ETASJE > BAD (5M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med toalett, 2 servanter i baderomsmøbler, dusj i hjørne med svingbare veggmonterte dører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD (5M²)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier


Elektrisk styrt vifte på badet

ETASJE > BAD (5M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er også vanskelig på grunn av villmarkskledning på veggen mot dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Baderomsplatene i dusjsonen har fuktskader og er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM (8M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom



Vaskerom



Toalett og servant

ETASJE > VASKEROM (8M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Antar at himling og vegger er fra byggeår. Oppgradert med maling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke behov for noe strakstiltak så lenge rommet brukes som vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM (8M²)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Flisene er fra 2007. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik på varmekilde.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Varmekabler virker ikke. Flatt gulv uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM (8M²)

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Plastsluk har i følge Sintefs anvisninger en levetid på 50 år.

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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.


Sluken på vaskerommet

ETASJE > VASKEROM (8M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på vaskerom er: Opplegg for vaskemaskin, servant og toalett (2025). Har sluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin



Servant



Toalett

ETASJE > VASKEROM (8M²)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondensering og risiko for fuktskader og muggvekst over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i taket



Ikke flat terskel for tilluft

ETASJE > VASKEROM (8M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Installasjonen til vaskemaskin ligger på yttervegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Badet i underetasjen

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2017. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens:
Materialene kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til oppsvelling, råte og muggvekst, samt redusert levetid og fare for følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Uegnede vinduer eller dører bør skiftes ut med fuktbestandige alternativer tilpasset våtrom, for å sikre en varig og fuktbestandig løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

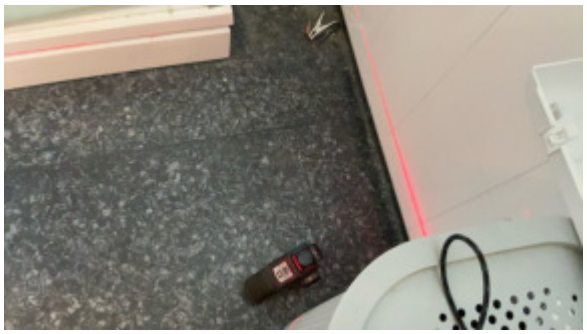
Gulvet har motfall, døren står lavere enn dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:
Motfall og for lav terskelhøyde øker risikoen for at vann renner feil vei og kan trenge ut av våtrommet. Dette kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Det bør vurderes utbedringer av fallforhold og etablering av tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel. Ved rehabilitering må gulvet bygges opp med korrekt fall mot sluk og i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er målt motfall på gulvet

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Membranløsningen består av synlig vinylbelegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid (15–20 år) er passert.

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.

Tiltak:
Membranen bør følges opp med jevnlige kontroller. Utskifting må påregnes ved tegn til lekkasje eller svikt.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinettet på badet i underetrasjen

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med veggtoalett, servant i baderomsmøbler med speil og overlys. Dusjkabinett i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne er et avvik fordi det bryter med krav i byggteknisk forskrift (TEK17) om at lekkasjer skal kunne oppdages før de forårsaker skade.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales i å lage en drensåpning øverst på forsiden av trauet i sisternen (men under klosettskålen), slik at eventuelt lekkasjevann som ikke fanges opp av trauet synliggjøres i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det anbefales å lage drensåpning under klosettskålen.

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Manglende utførelse av nødvendig tilluftsløsning ved etablering eller oppgradering av våtrommet.

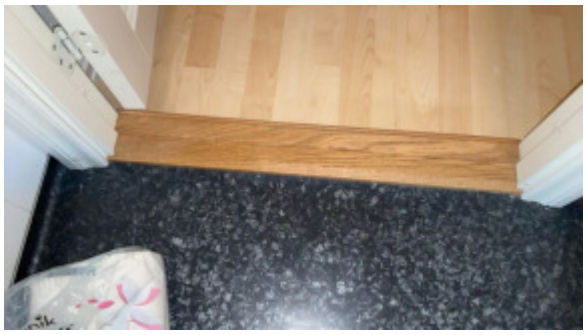
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til fuktansamling, dårlig luftkvalitet og økt risiko for mugg- og råteskader.

Tiltak:
Det bør etableres tilluft, for eksempel i form av ventil eller spalte i dør, for å sikre god luftsirkulasjon og fungerende ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ikke flat terskel for tilluft

UNDERETASJE > BAD (6,3M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (9,4M²)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddelen med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Har fuktskader på fronter, foringer og sokler. Kjøkkenet er ikke fagmessig montert.

Årsak:
Mangelfull montering og vedlikehold over tid, samt fuktpåvirkning fra lekkasjer eller søl.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens:
Fuktskader og monteringsfeil gir redusert funksjon, levetid og estetisk verdi. Det kan også føre til videre skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Skadde deler bør skiftes ut. Det anbefales å utbedre eller erstatte kjøkkeninnredningen med korrekt montering og sikre mot videre fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde viser noe av slitasjen på kjøkkenet



Kjøkkenet i hvedetasjen



Kjøkkenet i hovedetasjen



Kjøkkenet i hovedetasjen

ETASJE > KJØKKEN (9,4M²)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN (8,3M²)

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med hvite slette fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er fuktskader på veggplater, fronter og benkeplater.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Konsekvens:
Fuktskader svekker materialenes funksjon og levetid, og det er risiko for muggvekst og videre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Skadde deler bør fjernes og erstattes. Kilden til fukt må identifiseres og utbedres før ny innredning monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

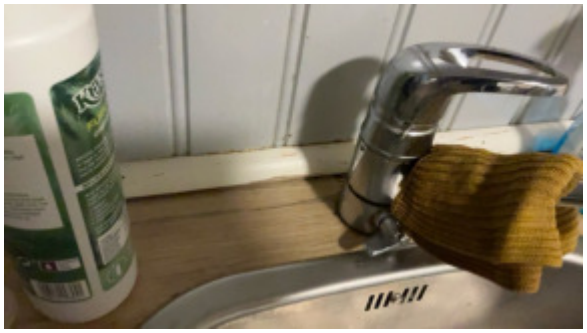
Tilstandsrapport



Fuktskader på kjøkkenvegg



Fuktskader på benkeplaten





Kjøkkenet i underetasjen

UNDERETASJE > KJØKKEN (8,3M²)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

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

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av rørenes tilstand. Selv om anlegget fungerer i dag, bør det på sikt vurderes utskifting grunnet alder.

Konsekvens:
Plutselige lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer dersom rørene ikke følges opp.

Tilstandsrapport



Vannrør i kobber

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk gjennom ventiler.



Spalteventil



Veggventiler

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

2 stk luft til luft varmepumper.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Varmepumpe i stue, hoveddel



Varmepumpe i stue, underetasje

TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsberedere

TG 0 Varmtvannstank - Ny

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Fast brensel og elektrisk oppvarming. Varmekabler på 2 bad og på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekablene på vaskerommet virker ikke.
Årsak:
Teknisk svikt eller alder på varmekabelanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende oppvarming gir redusert komfort og tørkeforhold, samt økt risiko for fuktansamling og muggvekst.

Tiltak:
Anlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson. Det må påregnes reparasjon eller utskifting av varmekablene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 2 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

Spørsmål til eier

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

   Montert elbil lader, byttet inntak i boligen, byttet spotter i gang blant annet.


Sikringsskap


Sikringsskap

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 brannslukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979. Selvdrenerende masser under bygning og mot grunnmur.

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

Årsak:
Eldre drenssystem nærmer seg eller har passert sin normale funksjonstid, typisk 30–50 år avhengig av utførelse og materialkvalitet.

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

Konsekvens:
Med eldre dreneringer det økt risiko for redusert funksjon, som kan føre til fuktinntrenging i grunnmur og kjellervegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmurer er oppført av betongstein med utvendig malt puss / munkepuss. Utforede vegger fra grunnmur i de fleste rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Årsak: Bevegelser i konstruksjon eller aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Sprekkene kan føre til fuktinntrenging, avskalling av puss og forringelse av fasadens beskyttende funksjon.

Tiltak:
Sprekkene bør tettes og overflaten vedlikeholdes for å hindre videre skade og sikre god fuktsikring av fasaden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er sprekker i murt fasade/puss

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Alder, setninger i massene eller mangelfull fundamentering har ført til bevegelser og skader i muren. Det er ikke etablert sikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Konsekvens:
Skjevheter og sprekker kan svekke murens stabilitet og bæreevne. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko for fall, spesielt ved nivåforskjeller.

Tiltak:
Forstøtningsmuren bør vurderes for reparasjon eller utskifting. Det må monteres rekkverk eller annen egnet sikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forstøtningsmuren har sprekker og skjevheter samt at rekkverk mangler.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, belegningsstein, gruset gangsti og betongtrapper. Terrasseplatting ved inngangsparti. Gruset innkjørsel og belegningsstein på parkeringen.

Tilstandsrapport


Tomten rundt boligen


Tomten rundt boligen


Tomten rundt boligen


Tomten rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann/avløp:
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast.
- Det er septiktank med overløp til grøft. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2020.
- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløpsledning utvendig er fra 2020.
- Vannledning har ukjent installasjons år.

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

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Konsekvensen er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer som kan føre til skader på bygningsdeler og kostbare utbedringer. Eldre anlegg har mindre restlevetid og bør følges opp jevnlig for å oppdage skader tidlig.

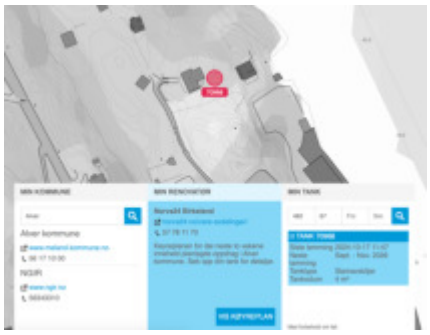
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Skjermbilde fra mintank.no



Septiktanken er nedgravd her

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

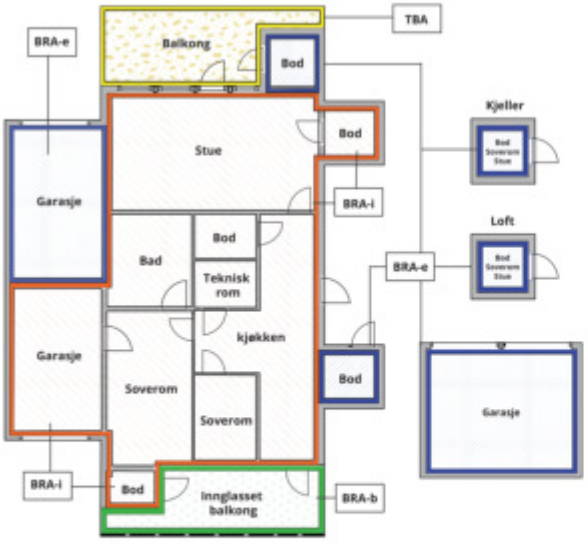
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	105			105	23
Underetasje	80	12		92	
SUM	**185**	**12**			**23**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (14,1m²), Gang (3,4m²), Bad (5m²), Kjøkken (9,4m²), Stue (26,5m²), Soverom 1 (11m²), Soverom 2 (7,7m²), Soverom 3 (6,6m²), Vaskerom (8m²), Spisestue (8,3m²)		
Underetasje	Entré (9,5m²), Gang (5,5m²), Bad (6,3m²), Kjøkken (8,3m²), Stue (24,3m²), Soverom 1 (11m²), Soverom 2 (7,7m²), Bod 1 (6m²)	Bod 2 (12m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014. Bruttoareal er beregnet.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Leilighet i kjeller er ikke godkjent.

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
Kommentar: Det er ikke godkjent utleie, så derfor er brannskille ikke godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hatt en oppgradering og gjennomgang av el-anlegget. 2 stk nye varmepumper i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	18

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Raymond Skare	Takstingeniør
	Rayner Juvik Jacobsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	482	67		0	782.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Radøyvegen 397

Hjemmelshaver
Jacobsen Rayner Juvik, Flatøy Sandra Eikemo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet ved Kalneset i Alver kommune.
Ca. 15 min. til kommunesenteret Manger, ca. 10 min. til regionsenteret Knarvik.
Barnehage og barneskole i Austmarka. Ungdomsskole på Manger. Videregående skole i Knarvik.
Utsikt til sjø retning Fosse, Sellevoll, Nappane og videre.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei via privat felles vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

Tanktype: Slamavskiljar, ny i 2020.
Tankvolum: 4 m³

Regulering

Radøy, delrevisjon 2018
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_12602013000200
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2019

Arealformål: Næringsbebyggelse
Arealbrukstatus: Framtidig
Eierform: annen eierform

Om tomten

Selveier tomt på 782 m²

Tomten er opparbeidet med plen, hekk, belegningsstein, gruset gangsti og betongtrapper. Terrasseplatting ved inngangsparti. Gruset innkjørsel og belegningsstein på parkeringen.

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
2 400 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.05.2025	Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.05.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.05.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RN2658

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250063

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rayner Juvik Jacobsen	Sandra Eikemo Flatøy

Gateadresse
Radøyvegen 397

Poststed	Postnr
Sæbøvågen	5938

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 93340772

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: 195250063

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert mus i utebod.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier observerte skjeggkre. Vi har ikke observert i vårt eie.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbil lader, byttet inntak i boligen, byttet spotter i gang blant annet.

Arbeid utført av: Risnes elektro og Nordhordland elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elsjekk fra 2022. Dokumentasjon i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks 32A.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 195250063

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skulle sette opp gjerde mot nabo for å markere grensen. Tomten ble opparbeidet med grus/parkering isteden som markerer grensen.

Document reference: 195250063

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: 195250063

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

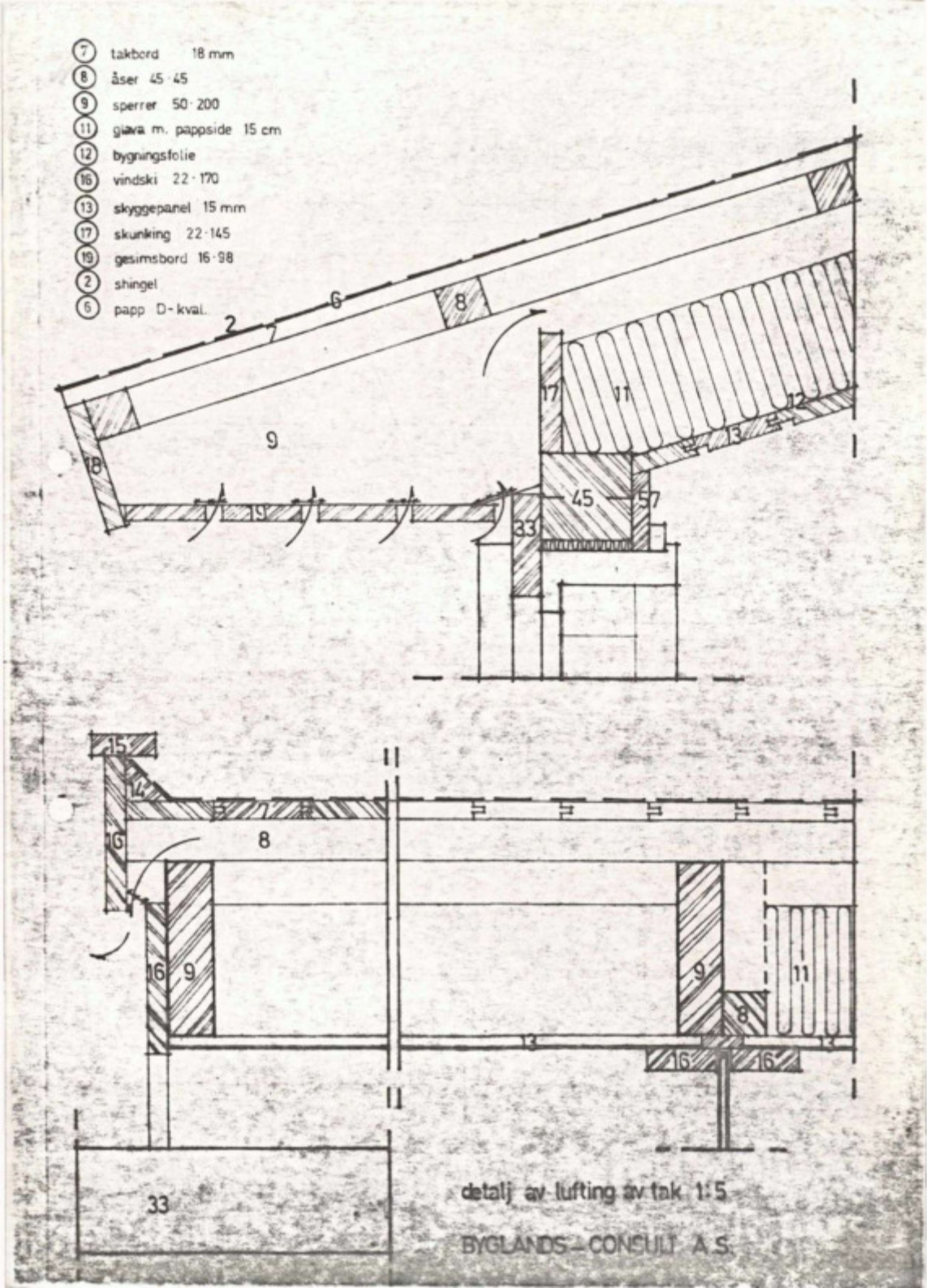
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rayner Jacobsen	334f28e6f78b4278679e2146f216b07dd3507801	16.05.2025 19:29:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Flatøy	3dad5de4011b216e13ba30b74bc0a1c5cbf2cd43	16.05.2025 19:31:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250063

- 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://www.nets.eu/developer

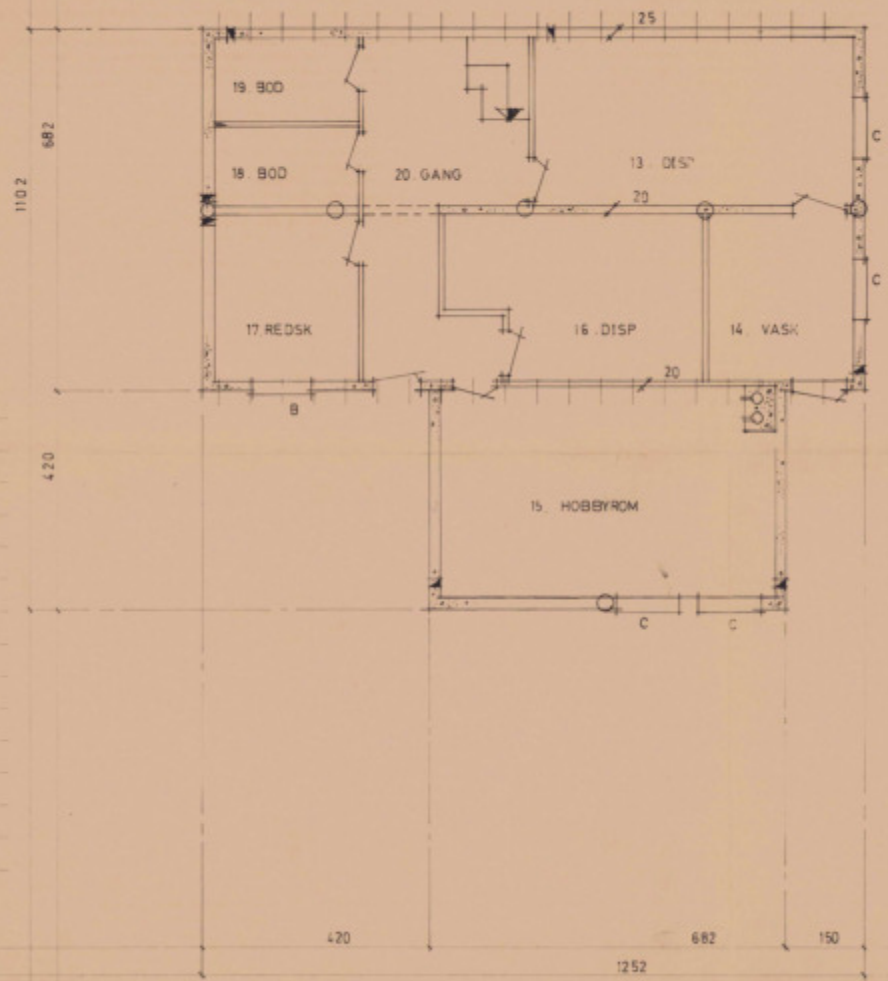
TEGNINGER



detalj av lufting av tak 1:5

BYGLANDS-CONSULT A.S.

BYGLANDSHUSET
Bergstien 43, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 62
ark. L. Smedsrud-Iversen
ing. J. E. Madsen
BYGGM. ARVID DALLAND
5720 MANGER
9018 B.
E. KLØVTVEIT
M. 1:50
D. 4-5-77
K
TERRASSE
3 STUE
2 SPIS
KJØKKEN
4 SOV
5 SOV
6 SOV
7 BAD
8 GANG
9. HALL
10. VF
12 ARB
WC
1230
420
660
150
1080



KARMMÅL VINDUER:

A	92 x 220
A1 m.dør	92 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 50

3K trekantglass gavl

MURMÅL VINDUER:

A	94 x 170
A 1 m.dør	94 x 200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 53

M. 1:50
D. x-5-77
K.

Godkjent
i medh. brev av 6/12 -77 nr. 38/77
Byggesaksbehandler I. Risnes

BYGLANDSHUSET

Bergrådsen 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 02

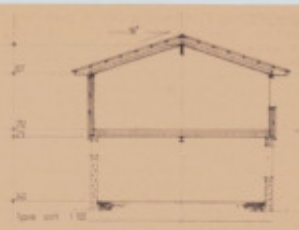
ark. L. Smedbakken
ing. J.E. Madsen

BYGGM. ARVID DALLAND
STOR MANGEN

9018 B

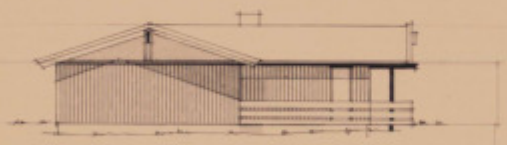
E. KLØVTVEIT

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





Syd - V.



SYD Ø.



Nord - Ø.



N.Vest

Byggherre:

G no. B no.

Adr:

M. 1:100

D. 4-5-77

K.

BYGLANDSHUSET

Bergtoten 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 22 69 62

BYGGM. ARVID DULLAND
5120 MARKER

ark. L. Smedhaksen

ing. J.E. Madsen

9018 B

E. KLØVTVEIT

Godkjent
i medh. til vedt. av 3864
Byggesaksutvalet i Radøy

2 3 4 5 6 7 8 9 10 00 1 2 3 4 5 6 7 8 9 20 70 1 2 3 4 5 6 7 8 9 30 80 1 2 3 4 5 6 7 8 9 40 90 1 2 3 4 5

7 8 9 50

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

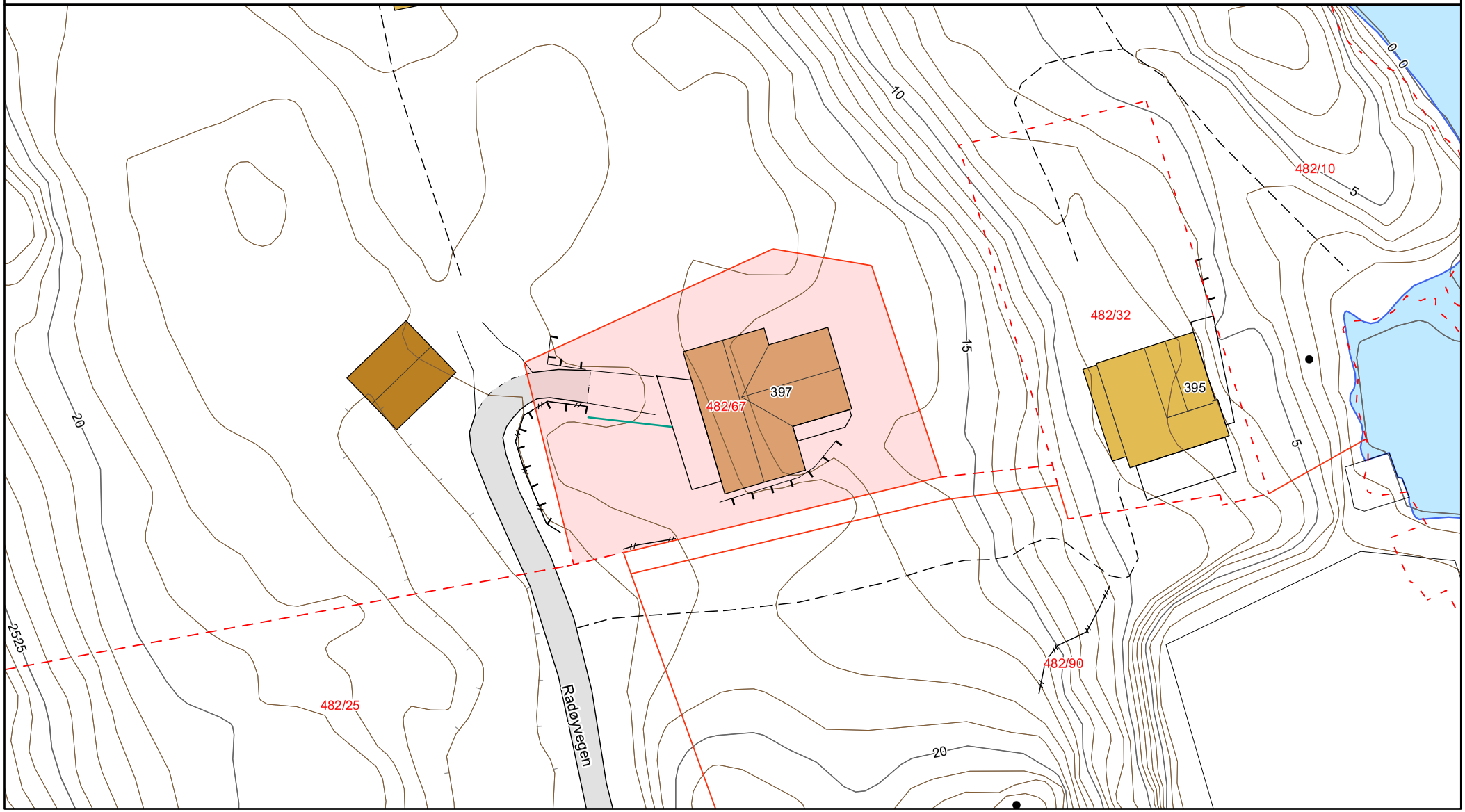
Dansk Scanning A/S

KART

Oversiktskart

Adresse: **Radøyvegen 397, 5938 Sæbøvågen**
Gnr/Bnr: **4631/482/67/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 782 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025



Matrikkelkart

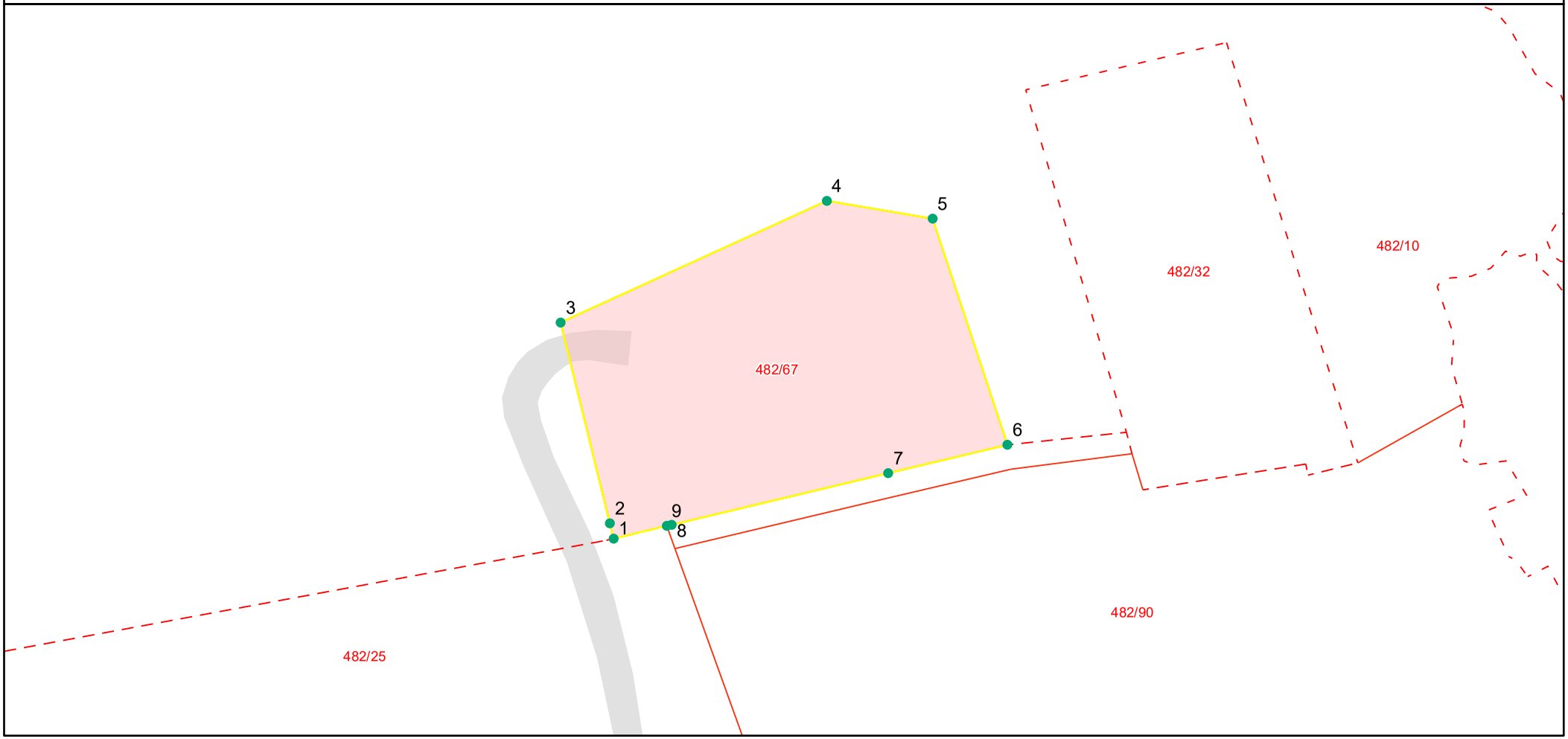
Adresse: **Radøyvegen 397, 5938 Sæbøvågen**
Gnr/Bnr: **4631/482/67/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 782 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: 782 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6758804.48	-35433.55	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	36	1.4	0
2	6758805.84	-35433.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	18.37	0
3	6758823.68	-35438.26	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	4	26	0
4	6758834.49	-35414.61	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	6	9.52	0
5	6758832.91	-35405.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.16	0
6	6758812.83	-35398.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	4	10.88	0
7	6758810.3	-35409.17	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	19.77	0
8	6758805.71	-35428.39	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	0.44	0
9	6758805.62	-35428.83	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.86	0

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:
Radøyvegen 397
Gnr. 482 Bnr. 67 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0063

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe

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

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater