FJELLANGERSVINGANE 13B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring selger
Seksjoneringstegninger
Kart
Vedtekter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

5-romsleilighet
Fjellangersvingane 13 B, 5955 LINDÅS
ALVER kommune
gnr. 99, bnr. 30, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15234-1668 **Referansenummer:** BX7044

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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.

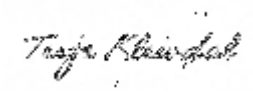
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

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.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning over 3. etasjer.
Denne leiligheten består av 2. etasje og loftsetasje.
Leiligheten ble innredet i 2009.
Malt vegger, himlinger og innvendig trapp i 2025.
Slipt og lakkert gulv i stue, kjøkken og gang i 2025.

5-romsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Tekket med skifer.
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.
Takrenner og nedløpsrør av malt metall og plast.
Yttervegger av stenderverk og liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Malt ytterdør av tre i trekarmer.
Terrasse med utgang fra kjøkken av trebjelkelag og spaltegulv.
Utvendig betongtrapp

INNVENDIG Gå til side

Loft.
Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie
Himling: Malte plater
2. etasje.
Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte plater.

2. etasje.
Trebjelkelag, gulvvarme på bad
Loft.
Trebjelkelag, elektrisk gulvvarme på bad.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe, pusset over tak og murt peis i stue.
Malt tretrapp til loftsetasjen.
Malte glatte innerdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Badekar, dusjhjørne, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Ventil i himling og luftespalte under dørblad.
Overflate oppusset i 2009.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og malt strie.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil vegg og luftespalte under dørblad.
Overflate oppusset i 2009.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ikke fremlagt dokumentasjon.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, godt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørskap på bad på loft.
Overløpsrør er ikke koblet til skapet.
Avløpsrør av plast og soilrør.
Lufting over tak.
Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer.
200 l bereder plassert på bad på loft
Sikringsskap med automatsikringer.
Det meste av el. installasjonen fra 2009
12 kurser i sikringsskapet.
Elbil lader 25 amp
Helland elektro
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

5-romsleilighet

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

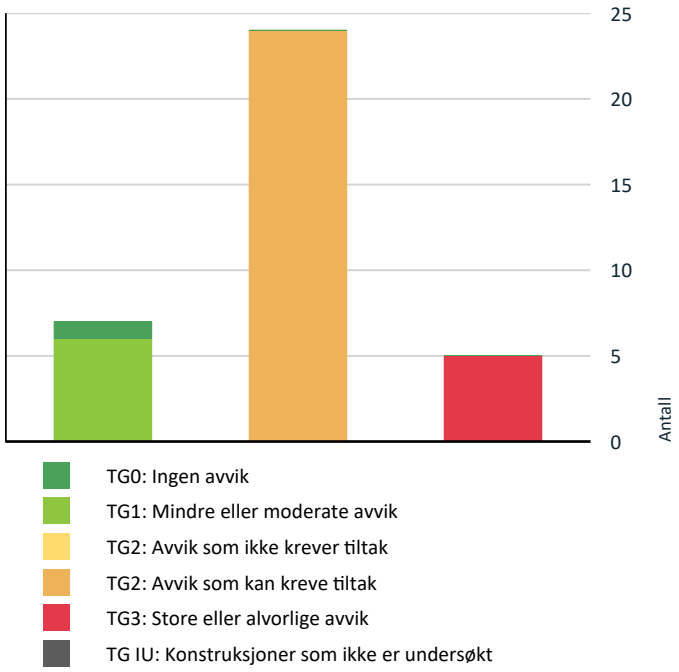
Det ble laget nye tegninger ifb. seksjonering av bygget datert 24.02.2025

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

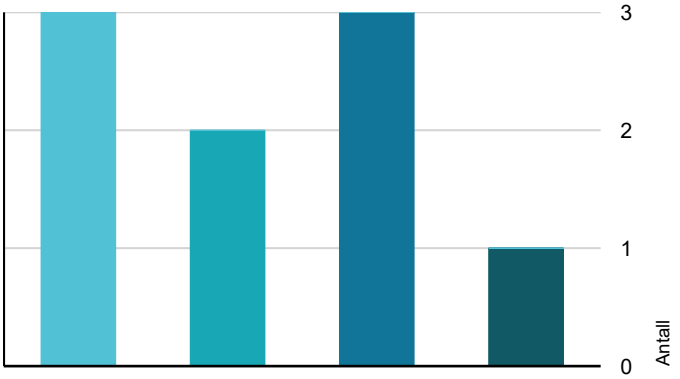
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

5-romsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

5-ROMSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2009	Ombygging	Innredet leiligheten

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med skifer.
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.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tiltak:

Taktekkingen nærmer seg omlegging og montering av tett undertak slik at det ikke oppstår lekkasjer.
Siden innfestingen av skiferhellene er fra byggeår er det er fare for at skiferhellene kan falle ned på bakken og skade mennesker og dyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skiferheller



Skiferheller

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av malt metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er bare eldre snøfangere på fremsiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag, er det fare for at lekkasje kan forekomme.
Det er ikke krav om å montere snøfangere, men det anbefales slik at ikke snøras fra taket skader mennesker eller dyr.
Stigetrinn til pipe må monteres slik at feier har lett tilkomst til pipen på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ikke montert stigetrinn til pipe eller snøfangere



Fukt/råteskadet kledning, ikke montert musebånd



Ikke montert stigetrinn til pipe eller snøfangere



Liten lufting bak kledningen, ikke montert musebånd

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverk og liggende kledning.

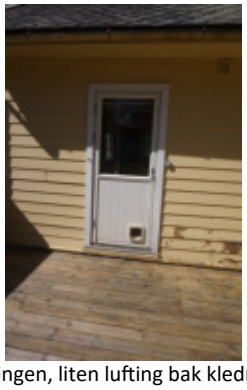
Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Maling flasser på kledningen, liten lufting bak kledningen.



Liten lufting bak kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert mit i trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjonen må behandles med egnet middel slik at ikke skaden utvikler seg.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen



Mit i trekonstruksjonen



Takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer fra 1978 må påregnes å skiftes i nærmeste i tid, flere har punkterte glass, er vanskelig åpne/lukke karmene er slitte og det er sprekker i karmene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer med punkterte glass



Fukt/råteskade på vinduskarm.



Vinduer på loft

TG 2 Dører

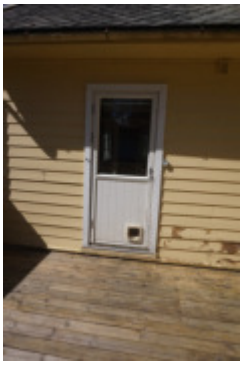
Malt vaskeromsdør av tre i trekarmer.
Hoveddør av teak ii trekarmer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Dørene er slitte og litt utette mellom dørblad og dørkarm. Dette fører til trekk inn i huset og døren må vedlikeholdes for å opprettholde sin funksjon.

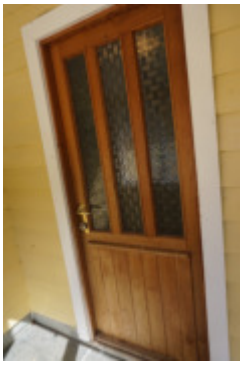
Tilstandsrapport



Dør fra kjøkken



Terrasse fra undersiden



Hoveddør



Terrasse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra kjøkken av trebjelkelag og spaltegulv.

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

Det er bare 97 cm rekkverkshøyde, dagens krav er 100 cm.
Terrassen trenger å vedlikeholdes.

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

Terrassen må vaskes og behandles slik at treverket ikke begynner å sprekke og kan miste sin styrke.



Terrasse fra undersiden

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Litt slitt trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Trappen bør oppgraderes.



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Loft.
Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie
Himling: Malte plater.
Vegger og himlinger i dei fleste rommene er malt i 2025.



Hall/trapp



Soverom.



Soverom

TG 1 Overflater - 2

2. etasje.
Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte plater.
Vegger og himlinger i dei fleste rommene er malt i 2025.
Gulv i stue, kjøkken og gang slipt og lakket i 2025,







Gulv på kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

2. etasje.
Trebjelkelag, gulvvarme på bad

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

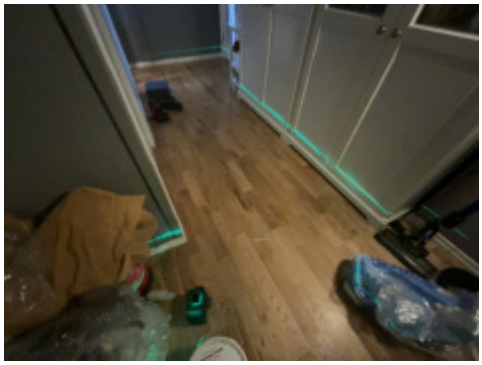
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Retningsavvik i stue.



Retningsavvik i entre

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Loft.
Trebjelkelag, elektrisk gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Retningsavvik i hall/trapp

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, pusset over tak og murt peis i stue.

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

Pipe fra byggeår.

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

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe, slik at det ikke faller varm aske ned på gulvet ved tømming av pipe.
Teglsteinspipe fra byggeår, det anbefales å montere innerrør i pipen.



Murt peis i stue



Feieluke

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til loftsetasjen.
Trappen malt i 2025

Tilstandsrapport

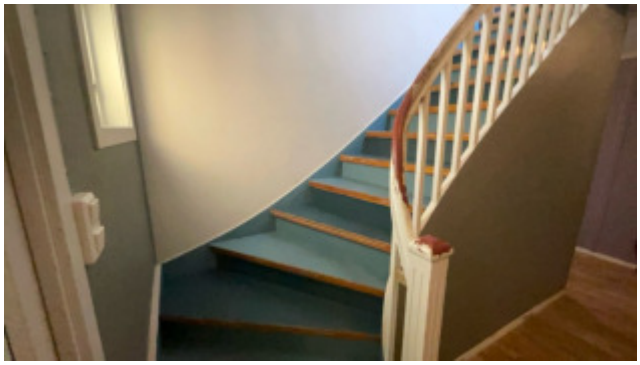
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er bare 68,5 cm.
Ikke montert håndløper på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde må endres til. 90 cm, slik at ikke noen mennesker faller ned i trappen.
Håndløper må monteres slik at ingen faller i trappen.
Trappen må oppgraderes, den er slitt

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke montert håndløper



Lavt rekkverk.



Trapp

TG 2 **Innvendige dører**

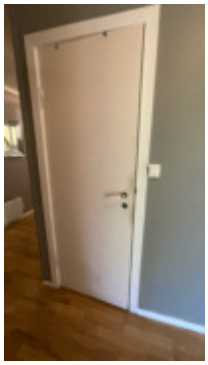
Malte glatte innerdører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte innerdører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør males.



Innvendige dører.



Innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Badekar, dusjhjørne, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Ventil i himling og luftespalte under dørblad.
Overflate oppusset i 2009.

Tilstandsrapport



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist svertesopp i silikonfuger,

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, slik at det ikke utvikler seg.



Svertesopp i silikonfuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **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 på varmekilde.

Eldre gulvvarme.
16 mm fall fra fliser ved dør til topp slukrist + silikonfuge under dørblad.
Dette er ikke helt innenfor kravene.

Konsekvens/tiltak

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
• 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.



Måling av fall til sluk.



Silikonfuge ved dørterskel

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke sluk under badekar, avløpsrør fra badekar er koblet til avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.

Røropplegget bør sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Røropplegg fra badekar til røropplegg på kjøkken.



Røropplegg på kjøkken



Sluk i dusjhjørne.



Røropplegg fra møbel

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, dusjhjørne, klosett og møbel med servant.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Slitt møbel.



Dusjhjørne og møbel med servant



Badekar og klosett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

• Avtrekksystemet må utbedres.



Ventil i himling.



Luftespalte under dørblad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggen under trappen må undersøkes jevnlig.



Hullborring



Måling av fukt i åpning i vegg.

LOFT > BAD

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og malt strie.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil vegg og luftespalte under dørblad.
Overflate oppusset i 2009.



Bad

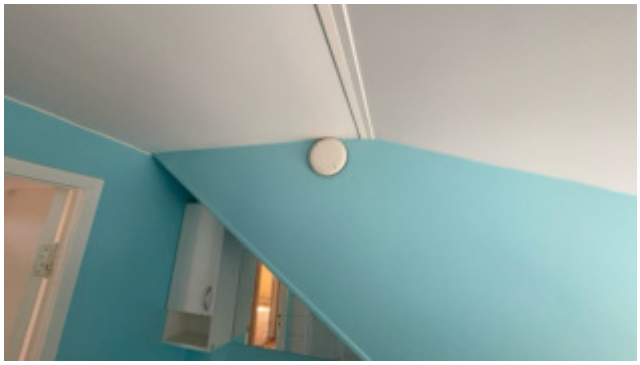
LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og malt strie.
Himling: Malte plater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

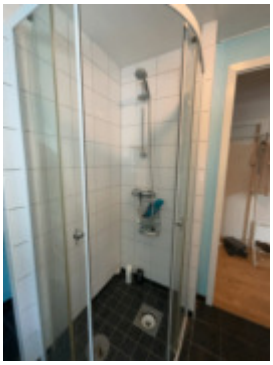
Tilstandsrapport



Malte plater og himling



Måling av fall til sluk.



Fliser i dusjhjørne



Badegulv.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **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 bare 10 mm fall fra fliser ved dør til topp slukrist, kravet er 25 mm.

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.



Ukjent utførelse av rør gjennomføring

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er en sprekk i silikonfugen i dusjhjørne.

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

Silikonfugen bør skiftes, slik at ikke sprekken utvikler seg.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørne.



Sprekk i silikon fuge

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, klosett og møbel med servant.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt bruksslitasje på sanitærutstyret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sanitærutstyret fungerer i dag.



Klosett og dusjhjørne



Møbel med servant og klosett

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil vegg og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør monteres mekanisk avtrekk slik at det ikke oppstår fuktskader på badet.



Luftespalte under dørblad.



Veggventil

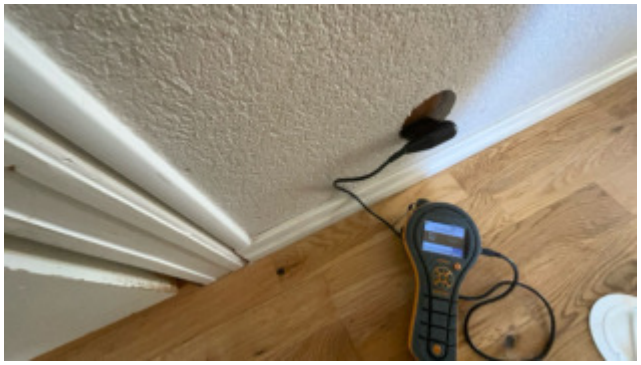
LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Hullborring.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter, godt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning, mer enn 50% av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen fungerer i dag.



Røropplegg under kum



Innredning



Innredning



Innredning

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Tilstandsrapport



Ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rør i rør anlegg, rørskap på bad på loft.
Overløpsrør er ikke koblet til skapet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved en lekkasje på røranlegget vil vann ikke renne til sluk.
Stoppekran må påvises og merkes.

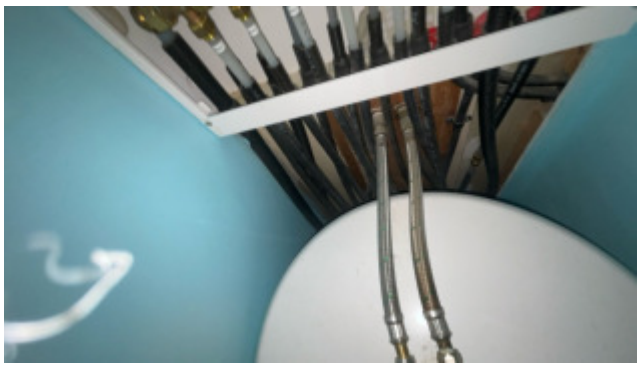
Kostnadsestimat: Under 10 000



Rørskap



Ikke montert overløp i vannskap.



Tilkobling av bereder

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soilrør.
Lufting over tak.

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.



Soilrør



Overgang plast/soilrør

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er bare naturlig ventilasjon på badene.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk på badene slik at det ikke oppstår fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

200 l bereder plassert på bad på loft

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Bereder

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Det meste av el. installasjonen fra 2009
12 kurser i sikringsskapet.
Elbil lader 25 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Innredning av leilighet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Helland Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegget er av eldre dato, noe av el. anlegget ble oppgradert i 2009.
    Eg fagmessig kobling på bad i 2. etasje.

Generell kommentar

Det anbefales en utvidet kontroll av el. anlegget siden deler av anlegget er fra byggeår.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap


Kursfortegnelse


El. kobling på bad i 2. etasje.


Usikret koblingsboks på kaldtloft.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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


Brannslukningsappar


Røykvarsler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Eier

Standard
Dårlig standard

Vedlikehold
Trenger oppgraderinger og vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med betonggulv, yttervegger av 10 cm stenderverk og liggende kledning,
Saltakkonstruksjon av trespererr, tekket med aluminiumsplater, 2 leddporter.
Innlagt strøm.
Ny taktekking, betonggulv og leddporter i 2009.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

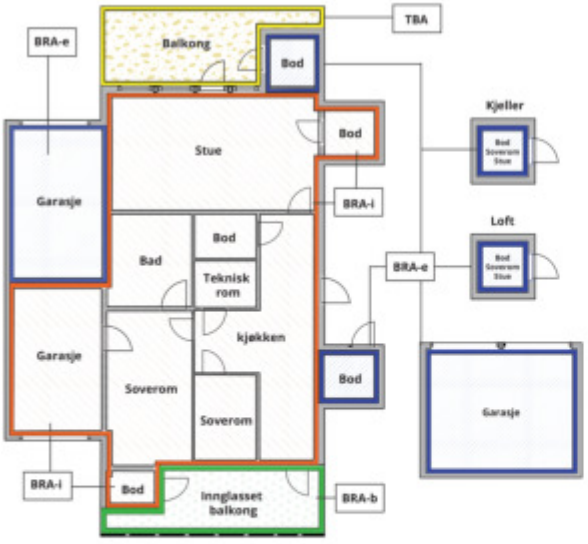
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

5-romsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	75			75	31		75
Loft	62			62		67	129
SUM	**137**				**31**	**67**	**204**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Hall/trapp, Bod under trapp		
Loft	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Kott		

Kommentar

Rom areal.
2. etasje: Entre 3,6 m2, hall/trapp 14,3 m2, bad 6,7 m2, stue 35 m2 og kjøkken 14,2 m2.
Loft: Hall/trapp 14,9 m2, soverom 18,1 m2, soverom 6,8 m2, soverom 8,4 m2, soverom 6,2 m2 og bad 5,2 m2.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.
Kaldtloft og kott er ALH areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det ble laget nye tegninger ifb. seksjonering av bygget datert 24.02.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke godkjent brannskille mellom etasjene eller mot nabo leilighet i 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Reparert lekkasje på yttertaket i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
5-romsleilighet	137	0
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Terje Kleivdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	99	30		2	3551 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Fjellangersvingane 13 B

Hjemmelshaver

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet på Vågseidet i Alver kommune, gode solforhold, utsikt over området, ca 5 min kjøring til Lindås senter og ca 15 kjøring til Mongstad.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulert til næringsformål

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt rundt bygningen, asfaltert i oppkjørsel, noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.02.2025	Seksjonerings tegninger	Gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	08.07.2025	
3	08.07.2025	

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/BX7044

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 SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- ☑ Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
- ☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
- ☐ Tomt/hytte
- ☐ Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
99	30	2			

Adresse: Fjellangersvingane 13 B

Postnr.: 5955

Sted: Lindås

Kommune: Alver kommune

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?
	2014	Ikke bodd der	Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

If

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☒ NEI

Polise-/avtalenr.: SP839764

Hvis dødsbo, kryss her ☐

Avdødes navn:

SELGER (1)

Etternavn: Rikstad Eiendomsutleie AS

Fornavn:

Tlf. privat: 958 90 554

Mobil: 958 90 554

E-post: jonny@rikstadgruppen.no

Ny adresse: Åmundsdalen 52

Postnr.: 5115

Sted: Ulset

SELGER (2)

Etternavn:

Fornavn:

Tlf. privat:

Mobil:

E-post:

Ny adresse:

Postnr.:

Sted:

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

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

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☑ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Tak, er reparert

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Noen løse skifer er festet

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☑ Faglært Hvis faglært, hvem Bolig & Eiendom AS

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☑ HAR IKKE Kommentarer

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☑ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☐ NEI ☑ VET IKKE Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

SETT KRYSS

☑ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

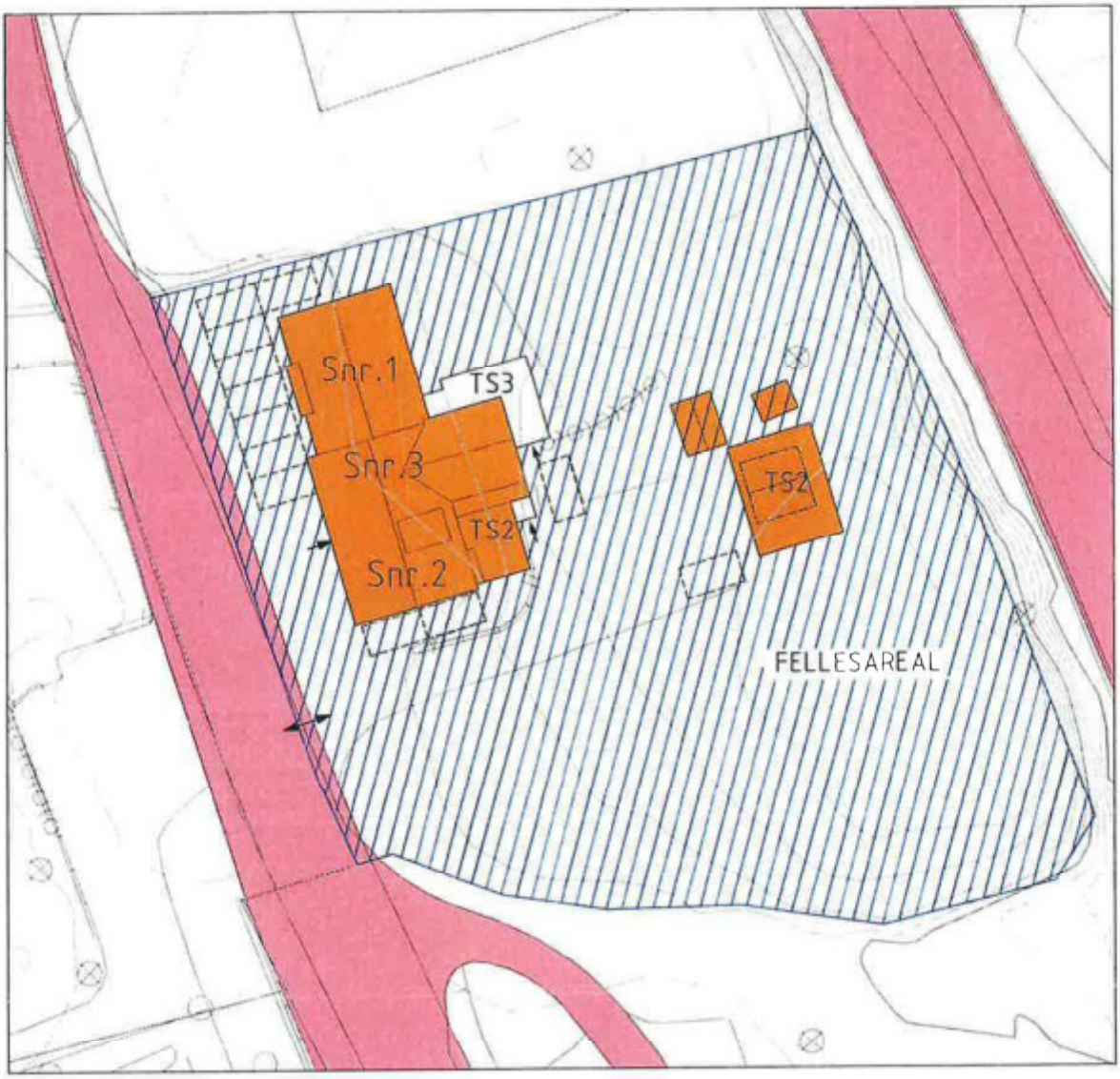
☑ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☑ Takstmann

Dato	Sted
1. juli 2025	Bergen
Selger (1) underskrift.	Selger (2) underskrift
Jonny Rikstad, styrets leder	

INITIALER:

SEKSJONERINGSTEG NINGER



SITUASJONSPLAN

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
VEDLEGG 4
ALVER KOMMUNE
GNR.99 BNR.30
BYGGEÅR 1954/2012, GARASJE 1975
MÅLESTOKK: 1:500
DATO: 24.02.25
ADRESSE: FJELLANGERSVINGANE 13
5955 LINDÅS

REV	DESCRIPTION	DATE/SIGN
C	MÅLER NABOSENDING	23.04.25/LAH
B	ENDRINGER ETTER BRØRN KOMMUNE	01.04.25/LAH
A	SEKSJONERING GARASJE	25.02.25/LAH

OBS!
- TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA
- DOKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING
- BRUK BARE OPPGITTE MÅL

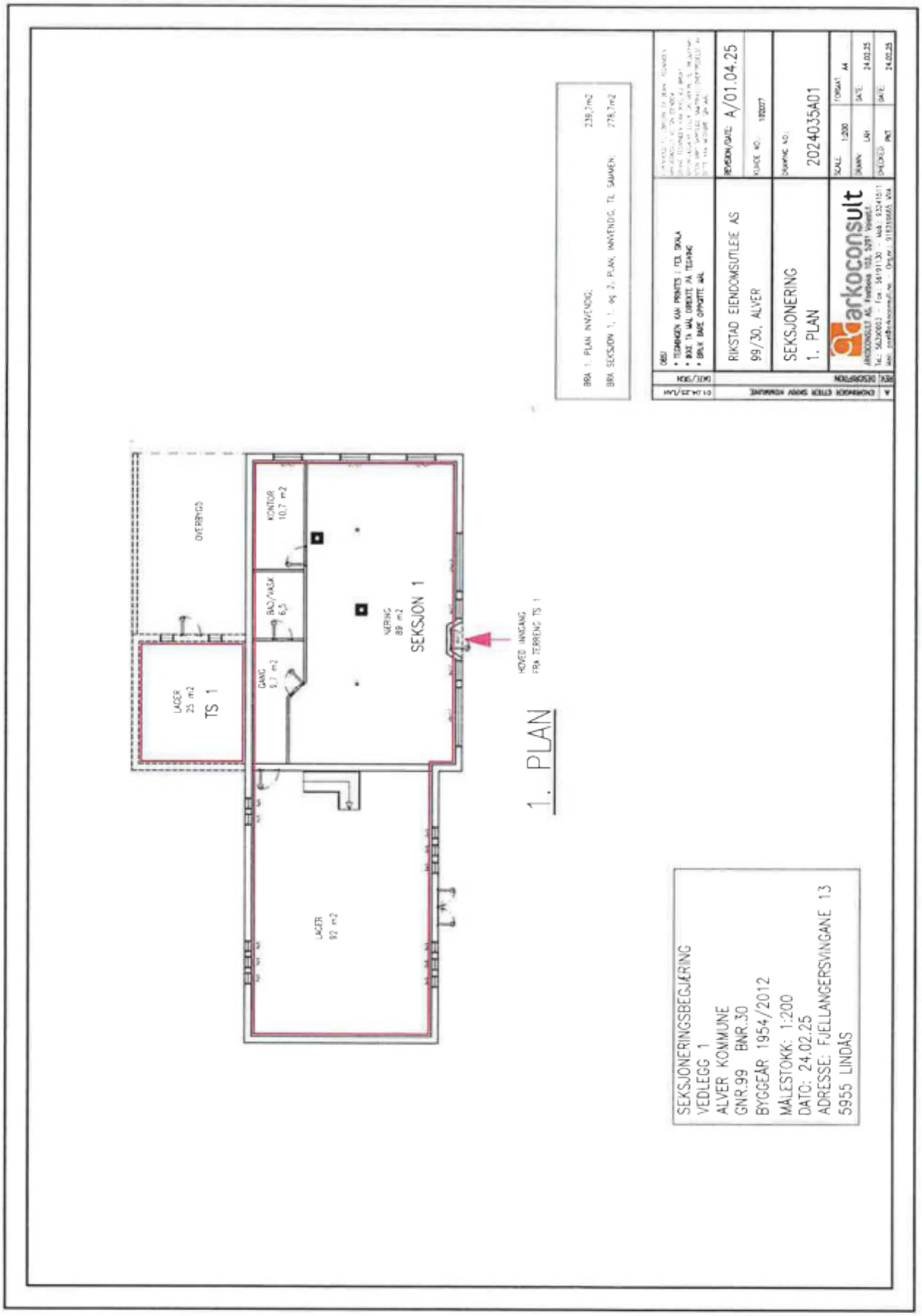
RIKSTAD EIENDOMSUTLEIE AS
99/30, ALVER

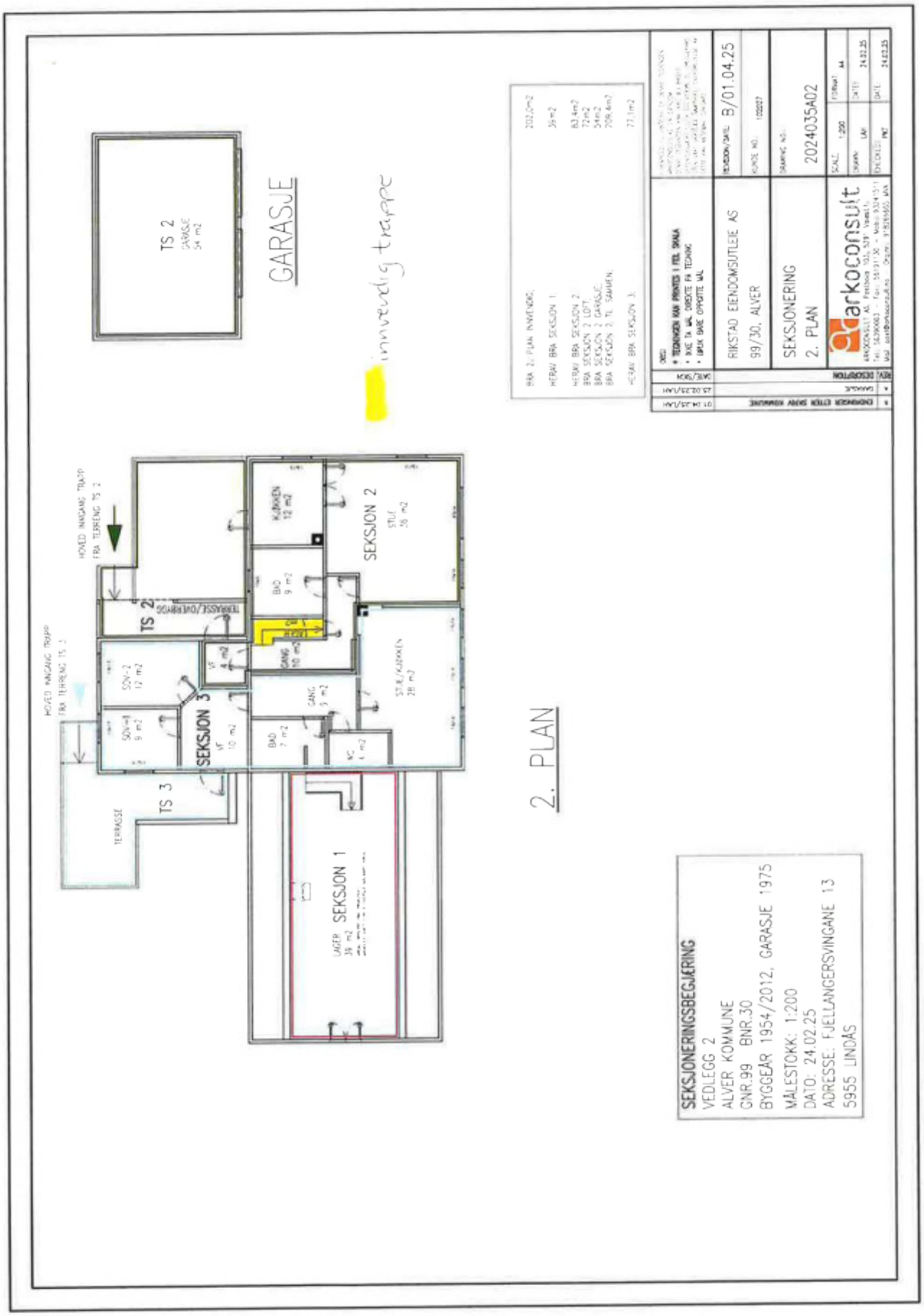
SEKSJONERING
UTEAREALER

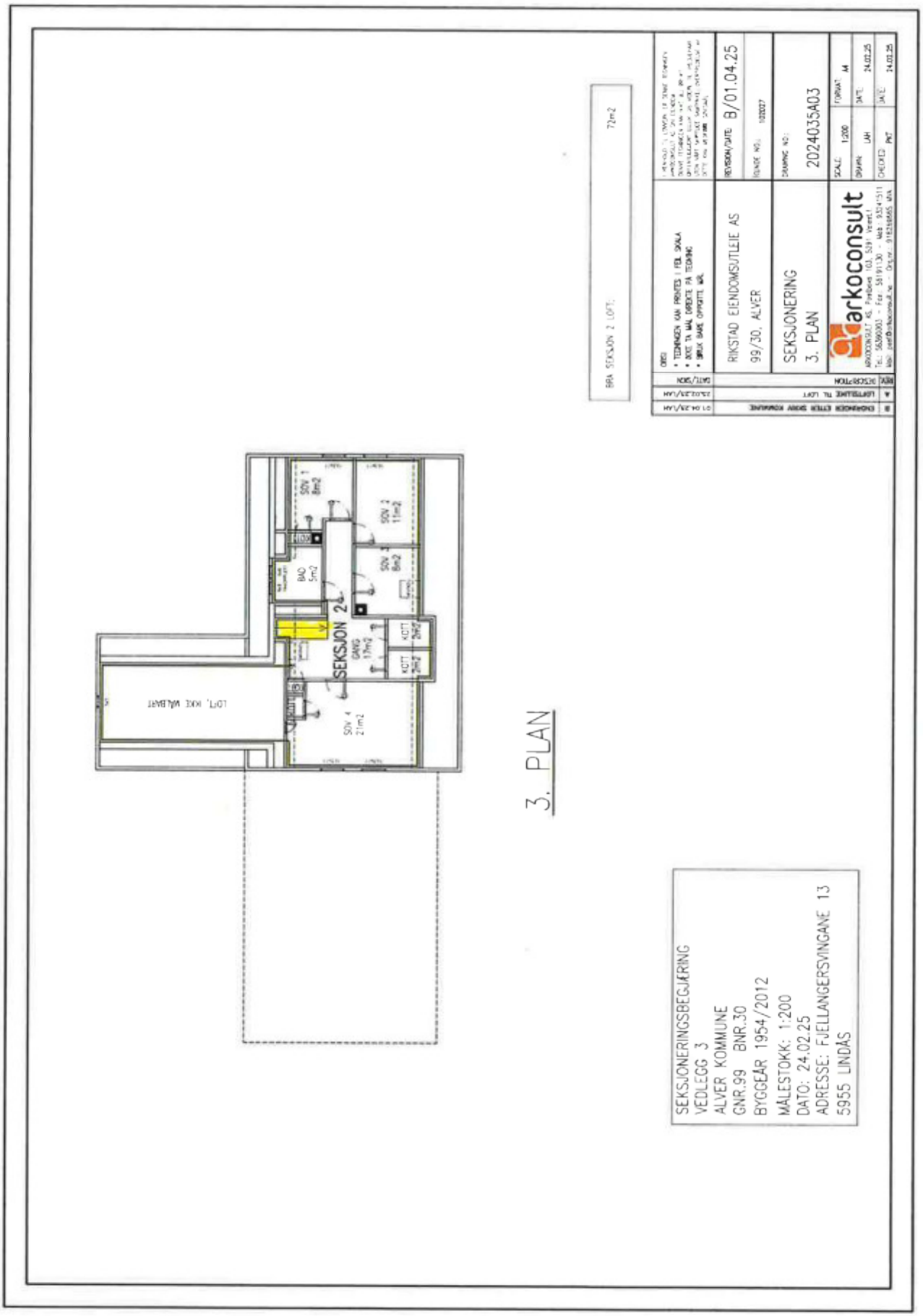
REVISJON/DATE: C/23.04.25
KUNDE NO.: 102027
DRAWING NO.: 2024035A01

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 915259865 MVA

SCALE: 1:500 FORMAT: A4
DRAWN: LAH DATE: 24.02.25
CHECKED: PKT DATE: 24.02.25


SEKSJONERINGSBEGJÆRING
VEDLEGG 1
ALVER KOMMUNE
GNR.99 BNR.30
BYGGEÅR 1954/2012
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 24.02.25
ADRESSE: FJELLANGERSVINGANE 13
5955 LINDÅS
1. PLAN
SEKSJON 1
NÆRING 89 m2
LAGER 25 m2
TS 1
OVERBYGG
KONTOR 10.7 m2
BAD/VASK 6,5
GANG 5.7 m2
LAGER 92 m2
HOVED INNGANG FRA TERRENG TS 1
BRA 1. PLAN INNVENDIG: 239,7m2
BRA SEKSJON 1, 1. og 2. PLAN, INNVENDIG, TIL SAMMEN: 278,7m2
OBS!
• TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA
• BYGG TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING
• BRUK BARE OPPGITTE MÅL
RIKSTAD EIENDOMSUTLEIE AS
99/30, ALVER
SEKSJONERING
1. PLAN
2024035A01
A/01.04.25
1:200
A4
24.02.25
24.02.25
arkoconsult


GARASJE
TS 2
GARASJE
54 m2
2. PLAN
SEKSJON 1
LAGER
39 m2
SEKSJON 2
STUE
39 m2
SEKSJON 3
TS 2
TS 3
TERRASSE
TERRASSE/OVERBYGG
HOVED INNGANG TRAPP
FRA TERRENG TS 2
HOVED INNGANG TRAPP
FRA TERRENG TS 3
KJØKKEN
12 m2
BAD
9 m2
GANG
10 m2
SOV-2
12 m2
SOV-1
9 m2
VF
4 m2
VF
10 m2
GANG
3 m2
BAD
7 m2
WC
4 m2
STUE/KJØKKEN
28 m2
BRA 2. PLAN INNVENDIG: 202,0m2
HERAV BRA SEKSJON 1: 39m2
HERAV BRA SEKSJON 2: 83,4m2
BRA SEKSJON 2 LOFT: 72m2
BRA SEKSJON 2 GARASJE: 54m2
BRA SEKSJON 2 TIL SAMMEN: 209,4m2
HERAV BRA SEKSJON 3: 77,1m2
innvendig trappe
SEKSJONERINGSBEGJÆRING
VEDLEGG 2
ALVER KOMMUNE
GNR.99 BNR.30
BYGGÅR 1954/2012, GARASJE 1975
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 24.02.25
ADRESSE: FJELLANGERSVINGANE 13
5955 LINDÅS
RIKSTAD EIENDOMSUTLEIE AS
99/30, ALVER
SEKSJONERING
2. PLAN
2024035A02
B/01.04.25
24.02.25
24.02.25
arkkonsult

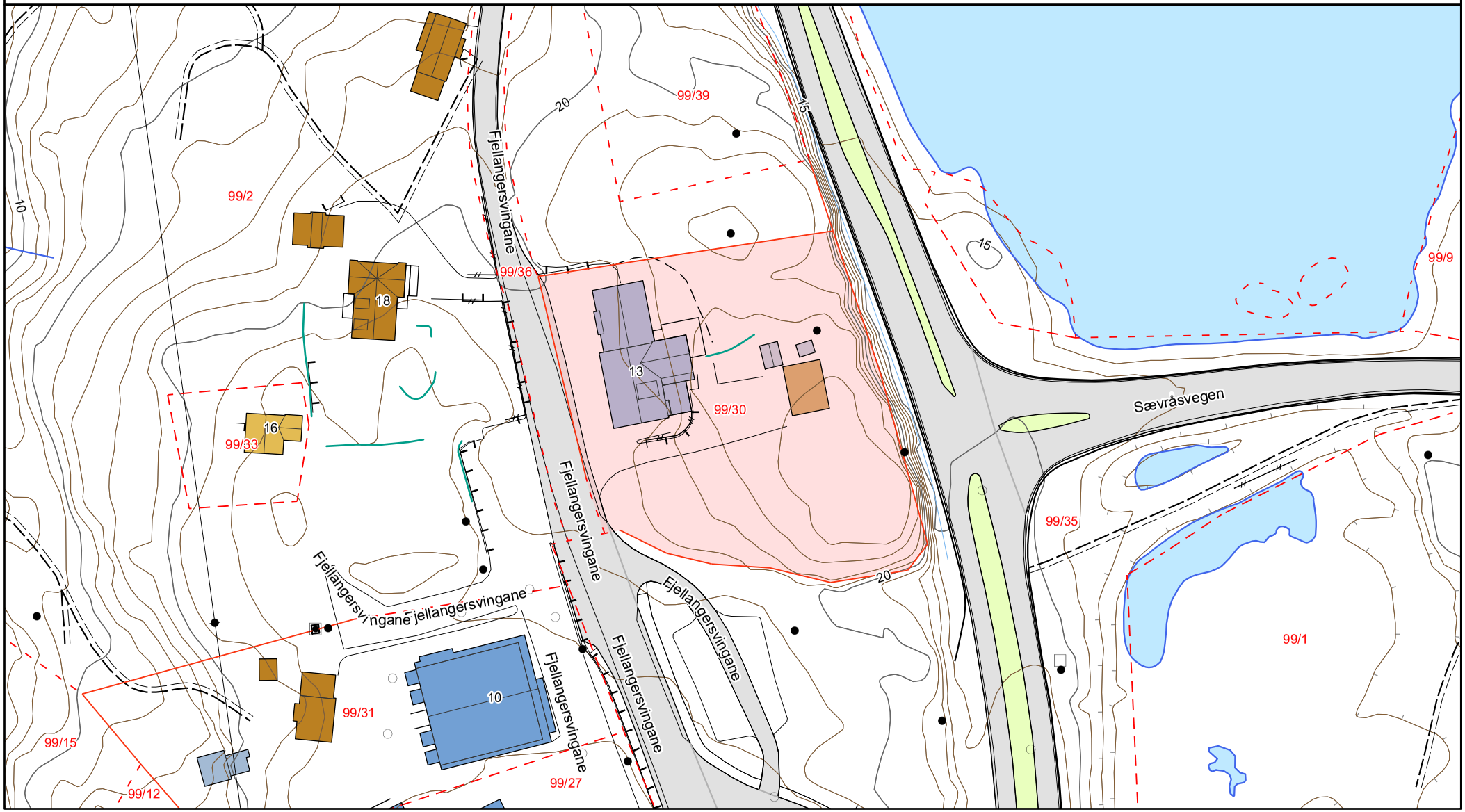

3. PLAN
SEKSJON 2
SOV 1 8m2
SOV 2 11m2
SOV 3 8m2
BAD 5m2
GANG 17m2
KOTT 2m2
KOTT 2m2
SOV 4 21m2
LOFT, IKKE MULEAREAL
BRA SEKSJON 2 LOFT: 72m2
SEKSJONERINGSBEGJÆRING
VEDLEGG 3
ALVER KOMMUNE
GNR.99 BNR.30
BYGGEÅR 1954/2012
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 24.02.25
ADRESSE: FJELLANGERSVINGANE 13
5955 LINDÅS
RINSTAD EIENDOMSUTLEIE AS
99/30, ALVER
SEKSJONERING
3. PLAN
2024035A03
B/01.04.25
Clarkoconsult
SCALE 1:200
DRAWN LAH
CHECKED PKT
DATE 24.02.25

KART

Oversiktskart

Adresse: **Fjellangersvingane 13, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/99/30/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3551 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.10.2024



Matrikkelkart

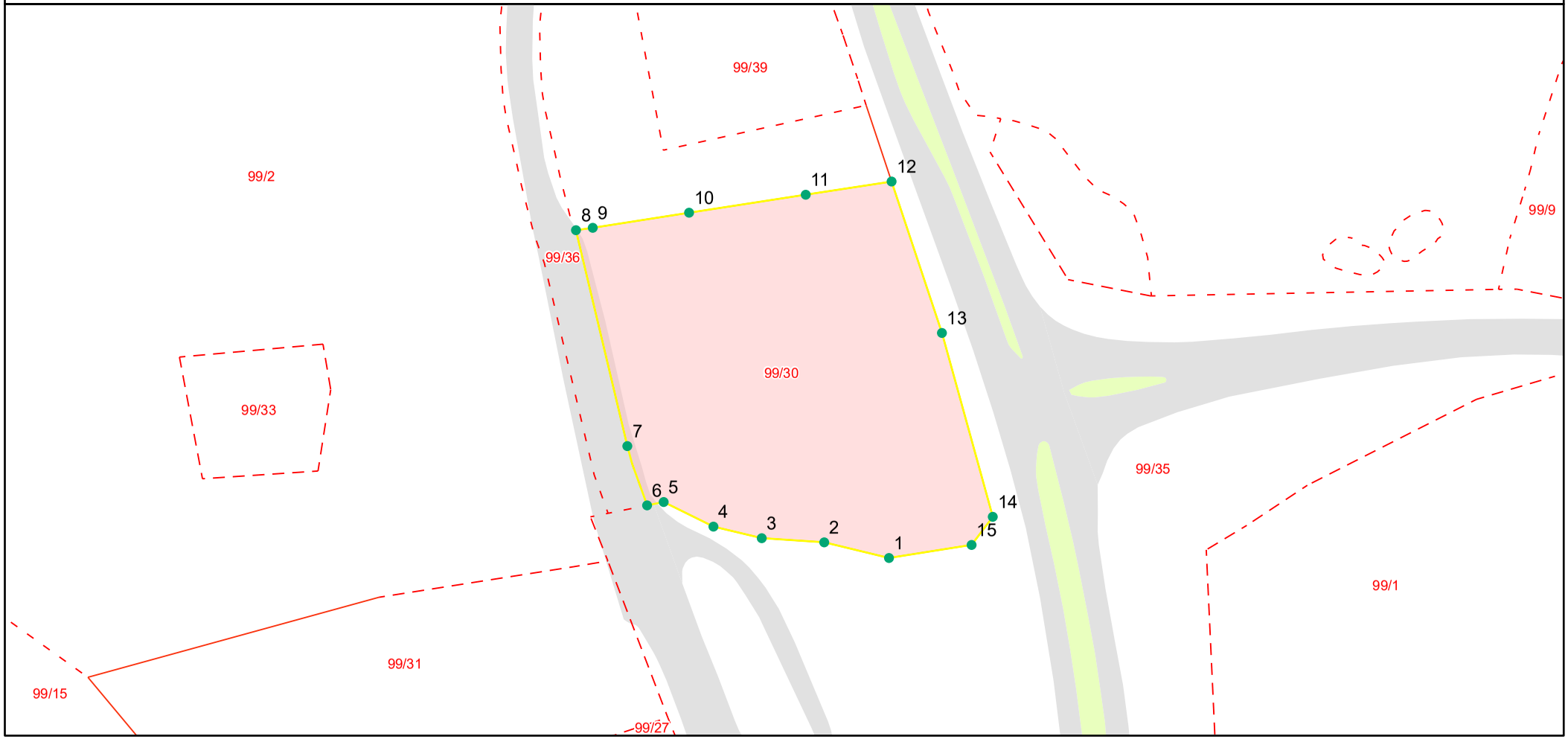
Adresse: **Fjellangersvingane 13, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/99/30/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3551 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.10.2024

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: 3551 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6771743.02	-32405.84	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	11.84	0
2	6771745.8	-32417.35	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	11.13	0
3	6771746.54	-32428.45	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	8.83	0
4	6771748.59	-32437.03	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	9.86	0
5	6771752.96	-32445.88	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	3	0
6	6771752.37	-32448.82	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	11.11	0
7	6771762.9	-32452.34	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med elektronisk	13	39.44	0
8	6771801.27	-32461.46	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med elektronisk	13	3.01	0
9	6771801.69	-32458.48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	17.33	0
10	6771804.38	-32441.36	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	20.97	0
11	6771807.57	-32420.63	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	15.43	0
12	6771809.91	-32405.38	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	13	28.36	0
13	6771783	-32396.43	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	13	33.89	0
14	6771750.34	-32387.4	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	13	6.26	0
15	6771745.33	-32391.16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	13	14.86	0

VEDTEKTER

Sameievedtekter

for

Fjellangersvingane 13

Gnr. 99, bnr. 30 i Alver kommune

§ 1

Navn

Sameiet Fjellangersvingane 13

§ 2

Styret

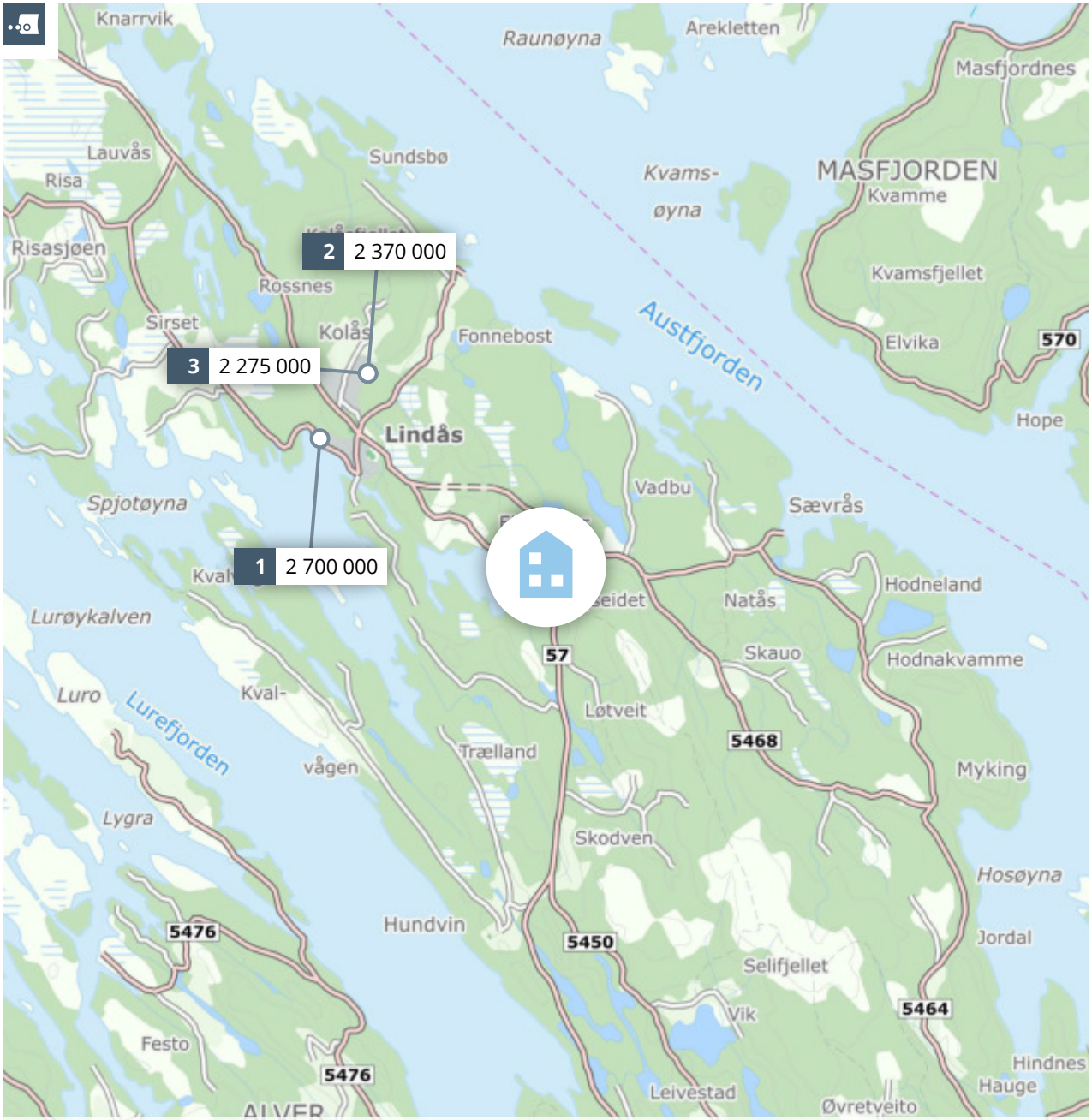
Sameiet skal ha et styre på minst 2 medlemmer, minst ett medlem fra en eierseksjon, som velges på sameiemøtet.

§3
Fellesutgifter

Alle utgifter til drift og vedlikehold i sameiet deles likt mellom de 3 seksjonene (etter sameiebrøk). Dette gjelder også felles utearealer, vann- og avløpsledninger og annen infrastruktur.

Det skal betales inn et fast beløp a-konto som skal dekke drift -og vedlikeholdskostnader og felles forsikringer i sameiet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FJELLANGERSVINGANE 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 09.07.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fjellangersvingane 13 B, 5955 LINDÅS

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1954

GNR 99 BNR 30 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS SKODVIN

Verdivurdert til

2 400 000

-	2 400 000	17 518
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	50 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søre Stølen 8 A 78 m²	1995	1. etg	3 sov	14.02.2025	2 290 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**34 615**
2	Hestegjerdet 11 A 74 m²	2010	1. etg	2 sov	10.10.2024	2 390 000	**2 370 000**	0	2 370 000	**32 027**
3	Hestegjerdet 11 C 69 m²	2010	1. etg	2 sov	31.10.2024	2 190 000	**2 275 000**	0	2 275 000	**32 971**

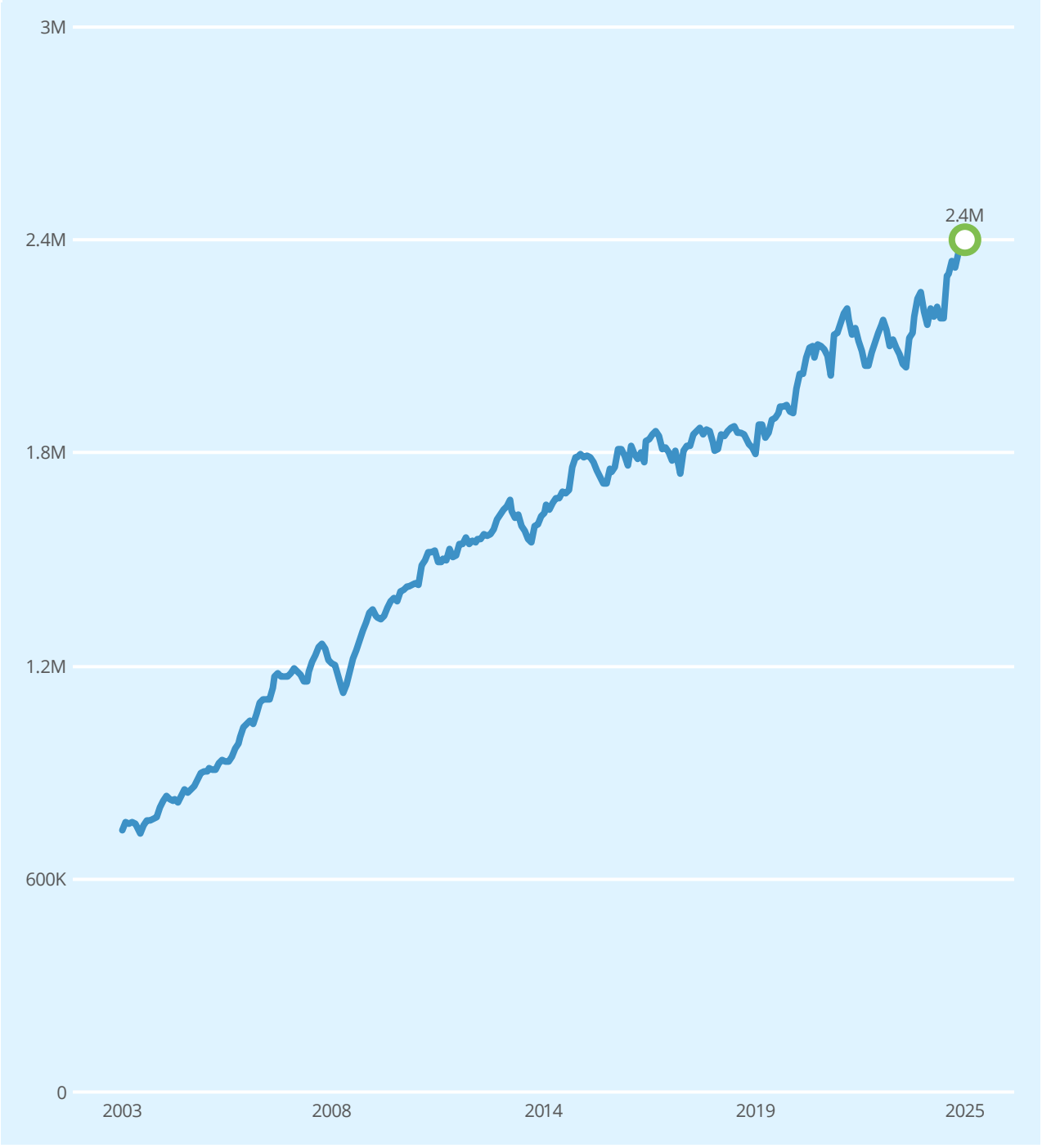
Stor og innholdsrik leilighet over to plan. De fleste overflater var oppusset i 2009, mens hele leiligheten var malt nå i 2025. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, parkett/fliser på gulv og lyse overflater. Noe oppussing og modernisering må påregnes. De fleste vinduer er tidligere skiftet. Nytt elektrisk anlegg og VVS i 2009. Ny septiktank og nye avløpsrør fra septiktank til hus i 2005. Romslig dobbel garasje på 50 kvm bygget i 1975. Tak på garasjen ble skiftet i 2009, samt nye porter. Ca.12 min kjøring til Lindås og 20 min til Mongstad. Anslått verdi i dagens marked kr.2 300 000,- til 2 500 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ALVER kommune nå

5
leiligheter til salgs

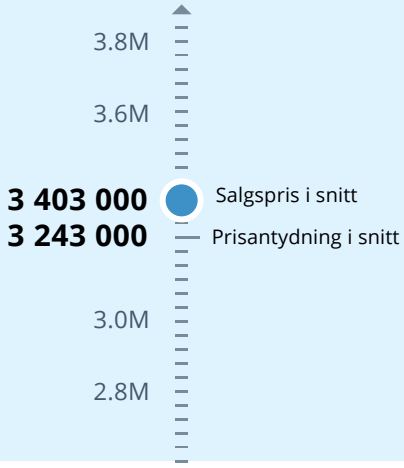


Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Leiligheter solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

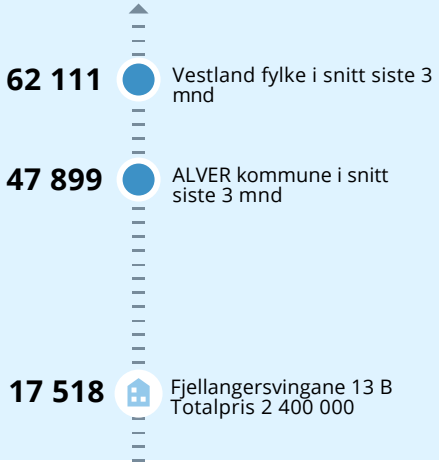


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fjellangersvingane 13B
Gnr. 99 Bnr. 30 Snr. 2 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0077

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater

Notater