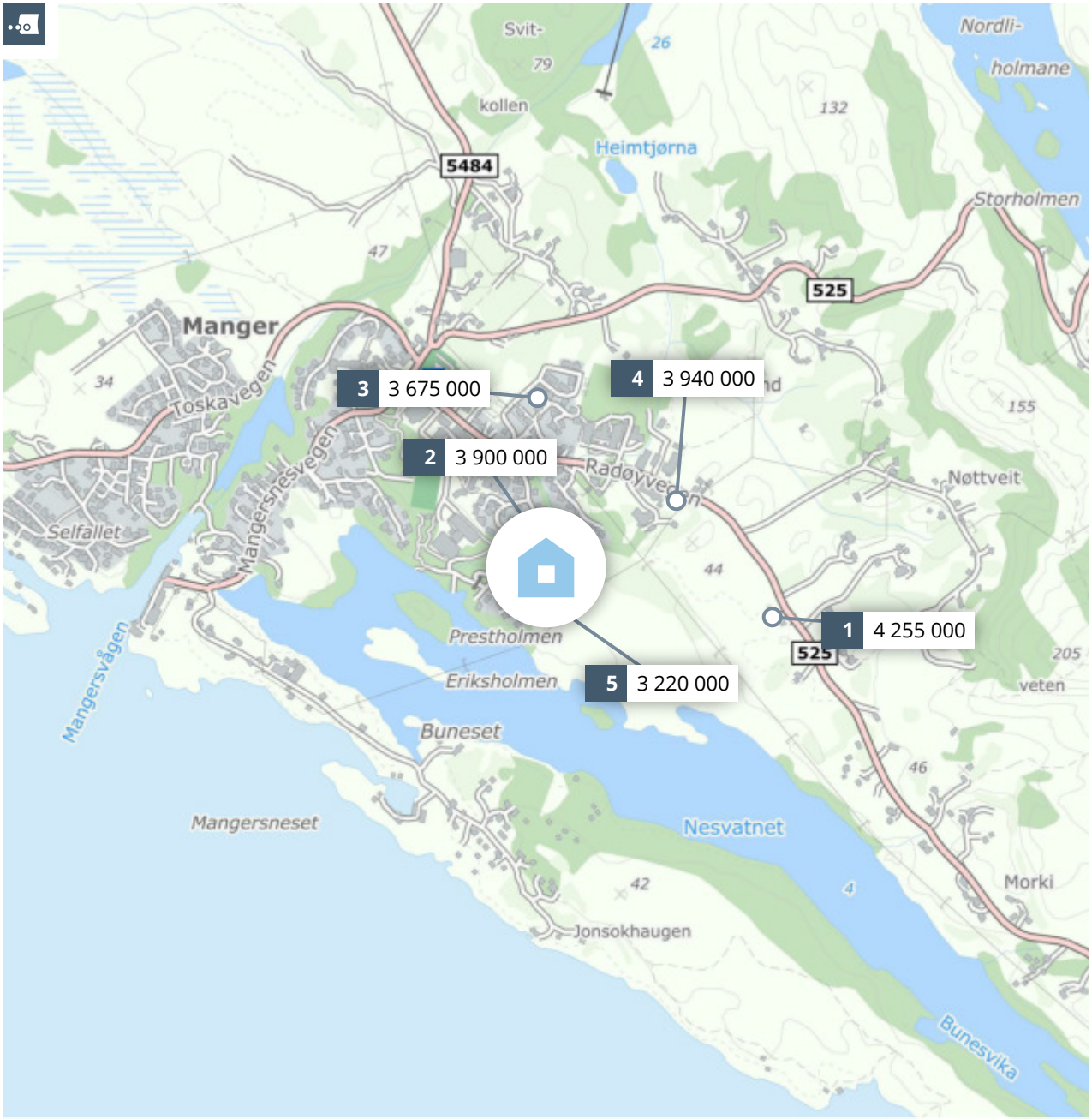
KVERNHUSVEGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KVERNHUSVEGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 14.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvernhusvegen 4, 5936 MANGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 445 BNR 266 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MANGER

Verdivurdert til

3 650 000

-	3 650 000	18 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	21 m²	- m²	53 m²	- m²	- m²

Tomt	988 m²
Byggeår	1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Radøyvegen 1552				21.02.2025	3 990 000	**4 255 000**	0	4 255 000	**27 102**
	157 m²	1997	823 m²	3 sov						
2	Kvernhusvegen 6				13.04.2023	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**23 077**
	169 m²	1977	1 346 m²	5 sov						
3	Hesthaugen 8				09.05.2019	3 590 000	**3 675 000**	0	3 675 000	**19 444**
	189 m²	1991	2 338 m²	5 sov						
4	Radøyvegen 1605				19.07.2021	3 990 000	**3 940 000**	0	3 940 000	**19 034**
	207 m²	1970	1 634 m²	4 sov						
5	Kvernhusvegen 11				06.05.2024	3 190 000	**3 220 000**	0	3 220 000	**17 692**
	182 m²	1975	1 147 m²	3 sov						

En innbydende familiebolig hvor alle service-, fritids- og kollektivtilbud finnes innen gangavstand.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag og befinner seg svært usjenert.

Tomten er pent opparbeidet og besitter ideelle solforhold midtsommers.

Innvendig areal er målt til hele 193 kvm og er godt utnyttet med luftige rom gjennom hele boligen.

Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert med bl.a. bad fra 2024 og kjøkken fra 2017.

Boligen har en svært luftig stue på ca. 52 kvm med god plass til innredning. Rommet er malt i tidsriktige farger og utstyrt med store vindusflater.

Hovedsoverommet på vel 15 kvm er praktisk utnyttet med walk-in.
Her tilbys en romslig enebolig med praktisk beliggenhet.

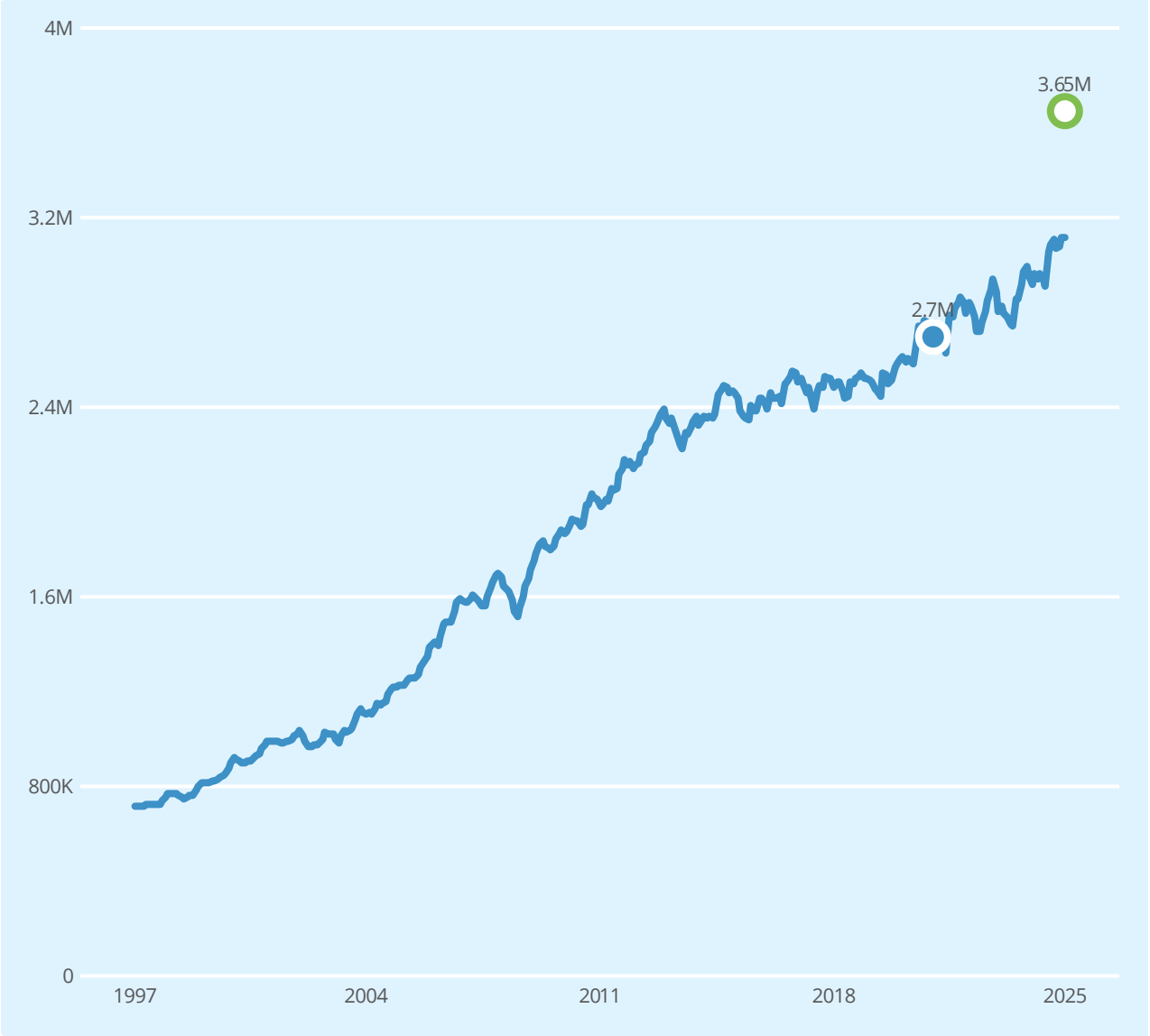
Markedsverdi estimeres å ligge mellom kr. 3 400 000,- til kr. 3 900 000,-

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.2025		18.02.2025	-	1 600 000	-	1 600 000	1
04.07.2021		04.07.2021	-	2 700 000	-	2 700 000	
10.10.2006		10.10.2006	-	1 000 000	-	1 000 000	2
12.03.1998		12.03.1998	-	16 800	-	16 800	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Eneboliger til salgs i 5936 MANGER nå

2
eneboliger til salgs

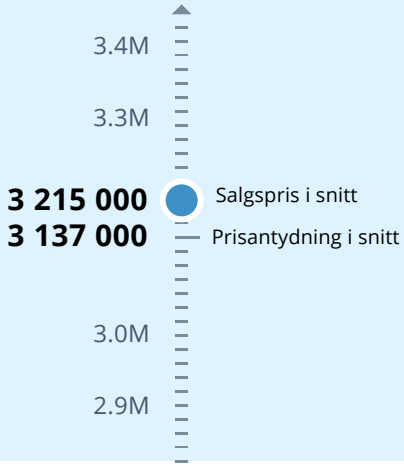


Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Eneboliger solgt i 5936 MANGER siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

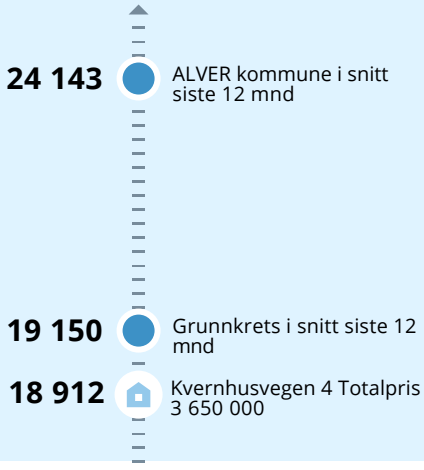


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Kvernhusvegen 4, 5936 MANGER

ALVER kommune

gnr. 445, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.06.2025 **Rapportdato:** 15.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1412 **Referansenummer:** FH6287

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

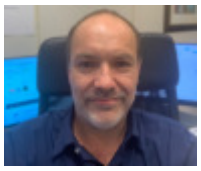
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

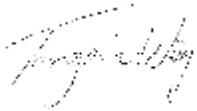
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig hvor det meste av fasader er nymalt utvendig.

Elbillader.

Termostat til bad, underetasje er skiftet. Varmekabler på bad i underetasjen, virker likevel ikke.

Vann fyller seg i toalettskål, bad underetasje.
Må helle i vann bøtte for å ra unna vannet.

Bad nede ca. 10-12 år.

Bad oppe fra 2024.

På soverom oppe ved hovedinngang ble det i 2021 malt gulv og vegger.

Nye fronter kjøkken; ca. 2017.
Platetopp fra ca. 2019.
Oppvasknaskin 2024.

Terrasse fra september 2024.

2 varmepumper montertt i 2022.

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

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

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

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med glassert teglstein.
Takrenner og nedløp i både plast og metall.
Stående trekledning (over/ underligger) kombinert med liggende, enkelfalset trekledning.
I tillegg er det murkonstruksjoner ref. tidligere carport.
Montert fluenetting i kister/ raft rundt boligen.
Saltakkonstruksjon.

Tilkomst til kaldloft fra loftstrapp i gang ved hovedinngang. Ikke-bærende undertak (sutakplater). Gulv er ikke gangbart.
Isolert mellom loft og hovedetasje. Åpent fakk i området hvor gjennomføring ledstripe til bad er trukket gjennom himling.
Vinduer (Frekhaugvinduet) med isolerglass i trekarmer. Vinduer med sideåpninger og gjennomgående sprosser.
Vinduene har lufteventil.
Normal bruksslitasje på vinduene.

Diplomat ytterdør; profilert med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Døren er beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.
Terrassedør med utgang fra stue; isolert glassfelt i trekarmer. Dører har høy brystning og gjennomgående sprosser.
Terrasse med utgang fra stue; drøyt 40 m².
Elbillader ved toppen av utetrappen ved kjellerstue.
Drivhus, 5,76 m².
Døren åpner/ lukker tregt (tar i karm).
Riss i betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Malte tregulv.
Laminatgulv på kjøkken og soverom ved hovedinngang.
Kjeller: Tregulv på betongdekke. 10 mm gjenmom gang mot kjellerstue.
Smartpanel, panel, plater.

Etasjeskille i trevirke/ trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik, ref. høydeforskjell.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.
Klebersteinsovn montert i stue.
2 av veggene er kledd inn, og to av sidene er synlig.
Lecapipe bekreftet ved befaring kaldloft. Ved elementpiper som blant annet leca, er det krav til minst to synlige sider.

Deler av kjelleretasje tilstøter terreng.
Fuktmåling ble gjennomført på soverom, i vegg som tilstøter terreng.
Malt tretrapp.
Formpressede, profilerte innrdrører.
Glatt formpresset dør til bad, hovedetasje.
Bod med utvendig tilkomst (tidligere carport), 20,64 m².
Betongdekke. Betongvegger, platevegger. Panel i himling.
3 åpningsvinduer med lufteventiler.
Noe mugglukt i boden.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2024.
Foreligger dokumentert utførelse, ref. murarbeider/ membran og det elektriske arbeidet.
Foreligger ikke dokumentert utførelse, ref. rørarbeider.

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske storformatfliser (60 x 60) på vegger.
Malt platehimling med belysning (ledstriper).
Elektrisk avtrekk i himling.

Storformatfliser (60 x 60) på gulv.

Plastsluk i dusjsone.
Håndvask, bad montert på benkeplate.
Når vann er på full styrke i håndvask, spruter vann over vasken.
Underskskap, speilbelysning over vask. Sideskap.
Vegghengt wc (TECE, eventuelt lekkasjevann renner ut i doskålen).
Dusjsone adskilt med vegg mot resten av badet.

Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft under dør.
Ikke hulltaking grunnet dokumentert utførelse, ref. membran/ tettesjikt.

Vaskerom, kjeller (eldre dato).
Bad av eldre dato som anbefales oppgradert.
Strie på betong.
Strie på platevegger.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
Synlig rørføring langs vegger (rør-i-rør).
Betonggulv med belegg.
Oppbrett ved dør ca. 60 mm. Opbbrett langs vegger.
15 mm fall fra toppbelegg ved dør til nedsenkning i sluk.
Fall (15 mm) fra varmtvannstank til enden av vaskemaskin.
Ok funksjon i varmekabler, gulv.
Plastsluk.
Malt skyllekum (maling er stedvis avskallet).
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank. Rørskap.
Naturlig ventilasjon, ref. lufteluke oppe på vegg.
Ikke tilluft til rommet, feks.ved å etablere spalte under dør.
Ikke aktuet grunnet yttervegg og vegg mot bad.

Bad, kjeller (eldre dato)
Fliser på vegger. Panel i himling.
Innvendig ventilasjonsluke (over vask).

Fliser på gulv.
Nivåforskjell på fliser.
Sprekker i fuger.
Ca. 10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Oppbrett ved dør, ca. 30 mm opp til topp terskel.
Ca. 12 mm motfall fra sokkel dusjnisje til vegg mot bod.
23 mm. motfall fra håndvask til vegg mot bod.
Hulromslyd/ bomlyd under gulvfliser.
Nedsenket plastsluk i dusjsone.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Gulvmontert wc, dusjvegg i glass. Stellebord/ brettebenk. Belysning over brettebenk.
Innvendig ventilasjonsluke grunnet rom under terreng.

Ikke relevant sted for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Fronter ble skiftet i 2017.
Dobbel kjøkkenkum.
Laminert benkeplate (foliert på original benkeplate).
Platetopp (ca. 2019), stekeovn, oppvaskmaskin (2024), kjøl/ frys.
Ok belysning over vask.
Belysning i området ved siden av platetopp virket ikke, befaringsdagen.
Dør mellom kjøkken og stue.
Åpningsvindu med lufteventil.
Laminatgulv.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
3 enkle stikkontakter i området over benkeplate, hvor 2 er ved belysning under overskap.

Mekanisk avtrekk.
Avtrekk fungerte ikke ved funksjonstest.
Tilluft til kjøkken; lufteventiler i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør) besiktiget i rørskap på bad, hovedetasje.

Avløpsrør av plast Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Lufting gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekanisk kjøkkenavtrekk.
Elektrisk ventilasjonsavtrekk på bad, hovedetasje.
Varmepumper montert i hver etasje.
Panasonic varmepumper montert i 2022.
Merket lyder fra varmepumpe, hovedetasje.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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

Varmtvannstank, ca. 120 liter, fra 1997 montert på vaskerom.
Eier har malt tanken.
Sikringsskap montert i mellomgang.
Automatsikringer og strømmåler i skapet.
Hovedsikring i gang, underetasje.
Strøm går av og til på kjøkken hvis/ når ovn og oppvaskmaskin er på samtidig.
Jaccuzzi egen kurs.
Elbillader egen kurs.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående

Beskrivelse av eiendommen

inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Røykvarslere i hver etasje. 2 i overetasje og 4 nede.
Brannslukkingsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på faste, stabile masser.
Dreneringen er ukjent, men fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Grunnmur i betong/ leca.
Eldre forstøtningsmurer fra byggeår.
Lett skrånende tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

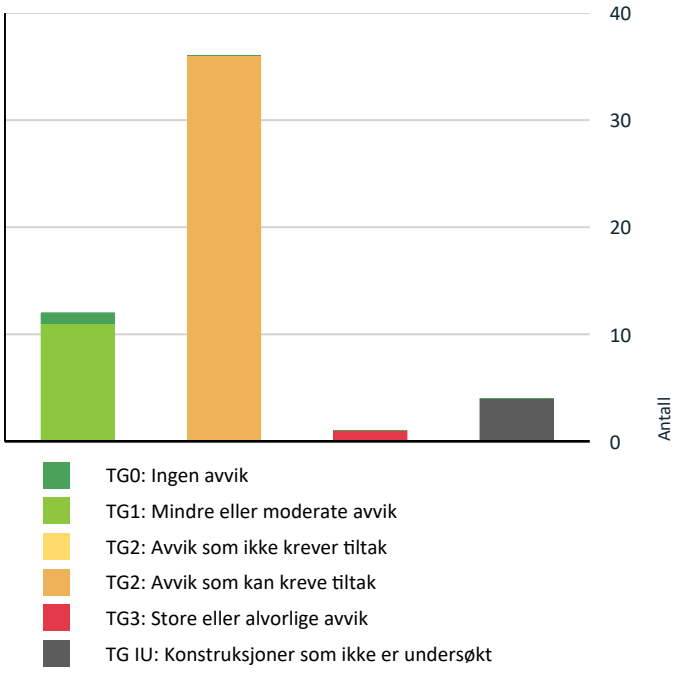
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.
Eier opplyser at opprinnelig carport er innlemmet i boligarealet. Dette gir utslag på arealet ved at dette nå er høyere enn da boligen ble bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arbeidet er byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

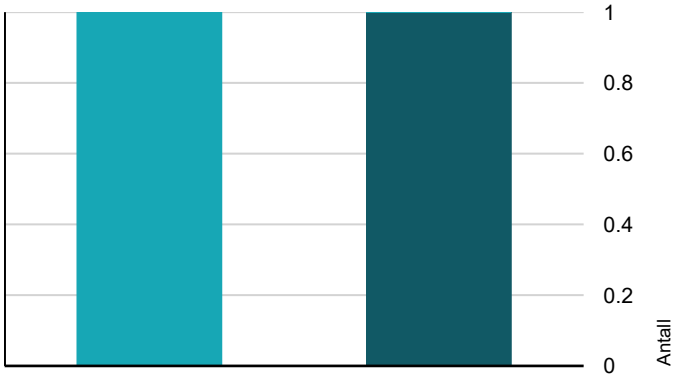
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk fungerte ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap montert i mellomgang.
Automatsikringer og strømmåler i skapet.
Hovedsikring i gang, underetasje.
Strøm går av og til på kjøkken hvis/ når ovn og oppvaskmaskin er på samtidig.
Jaccuzzi egen kurs.
Elbillader egen kurs.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er ikke montert snøfangere.
Feilmontert nedløp (hushjørne nordvest).

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert fluenetting i kiste/ raft i tidligere carport.
Det er ikke bekreftet om det er montert musebånd i nedre kant av stående kledning.
Stedvis råteskadet kledning og stedvis vått i nedre kant av kledning (eks. ved hovedinngang).
Svertesopp på deler av kledningen.
Tidligere carport (hjørne, sørøst); konstruksjonen er ikke lukket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Ingen synlig lufting i raft (overganger vegger/ tak).
Det er ikke lufting i gavlvegger.
Tidligere/ gammel vannlekkasje i takkonstruksjon er tettet.
Lufting avløpsrør er avsluttet på loft, ref. ventil.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 Gå til side

Det er avvik:

Rekkverk: under 1 meter.
Åpninger i rekkverk

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.
Deler av overflater er av eldre dato.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk 87 cm. (Dagens krav 90 cm. ref. innvendige trapper.

Innvendig > Innvendige dører - 2 Gå til side

Det er avvik:

Dører tar i karm.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

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

Det er ikke åpning/ drenshull for avrenning i rørskap.
Det er ikke montert drenshull/ «siklemikk» i forbindelse med rørskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon.
Bad, vaskerom og kjøkken er beskreveg separat.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

7 mm. fall fra toppflis ved dør til toppflis ved nedsenkning i diúsjsone.
Måleavstand: 2,39 meter.
Krav:1:100 fra dør til nedsenkning i dusjsone (hvis det ikke er membranoppbrett ved dørterskel (15 mm) og 25 mm membranoppbrett bak dørlistverk.

Dørterskel 15 mm.
Fall kan være innenfor krav. Da må membranoppbrett som nevnt være15 mm. ved dørterskel og 25 mm bak dørlistverk. Dette er ikke dokumentert.

I dusjsone, ok fall: 15 mm fall i en måleavstand på 110 cm.

Noe hulromslyd under fliser i dusjsonen (ikke vesentlig for konstruksjonen på befaringstidspunktet).

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 Gå til side

Det er avvik:

Folien som er montert på benkeplaten er, stedvis, løs.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Det mangler en flis på vegg.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ikke tilluft i rommet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.
Viser til hver enkelt bygningsdel for nærmere informasjon om disse.

Vedlikehold
Gjenstår noe arbeid som ikke er ferdigstilt.

Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med glassert teglstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Glassert teglstein.







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i både plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere.
Feilmontert nedløp (hushjørne nordvest).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Anbefales å bytte til riktig nedløp.


Tatrenne/ nedløp ved tidligere carport. Nedløp er ført under bakken.


Hushjørnet nordvest; takrenner og nedløp i plast. Nedløp ført under bakkenivå.


Hushjørnet nordvest; Skjøtestykke er montert «utenpå» nedløp. Det vil si at vann ikke renner tilsiktet i nedløpsrør, men deler av vannmassen vil renne utenfor rør. Det er fuget i området for å tette nevnt avvik.

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående trekledning (over/ underligger) kombinert med liggende, enkelfalset trekledning.
I tillegg er det murkonstruksjoner ref. tidligere carport.
Montert fluenetting i kister/ raft rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert fluenetting i kiste/ raft i tidligere carport.
Det er ikke bekreftet om det er montert musebånd i nedre kant av stående kledning.
Stedvis råteskadet kledning og stedvis vått i nedre kant av kledning (eks. ved hovedinngang).
Svertesopp på deler av kledningen.
Tidligere carport (hjørne, sørøst); konstruksjonen er ikke lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å tette åpninger; skifte områder med råte/ fukt.
Svertesopp vaskes bort med egnet middel.
Ferdigstille påbegynte arbeider.


Yttervegg ved hovedinngang.


Stående trekledning ved hovedinngang; råteskader i kledningsbord. Vått bak kledningsbord (til høyre på bildet).


Yttervegg mot nord; lufting i kiste (montert insektsnetting).

Tilstandsrapport



Råteskader i listverk, terrassedør (utfang fra stue)



Mulig ekskrementer på loft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Tilkomst til kaldloft fra loftstrapp i gang ved hovedinngang. Ikke-bærende undertak (sutakplater). Gulv er ikke gangbart.
Isolert mellom loft og hovedetasje. Åpent fakk i området hvor gjennomføring ledstripe til bad er trukket gjennom himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Ingen synlig lufting i raft (overganger vegger/ tak).
Det er ikke lufting i gavlvegger.
Tidligere/ gammel vannlekkasje i takkonstruksjon er tettet.
Lufting avløpsrør er avsluttet på loft, ref. ventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis avløpsrøret som stopper på loftet er ment som lufting (avlufting) for avløpssystemet, men ikke ført ut gjennom taket, kan det benyttes en avløpsluftingsventil (vakuumventil, luftinnføringsventil eller Durgoventil).



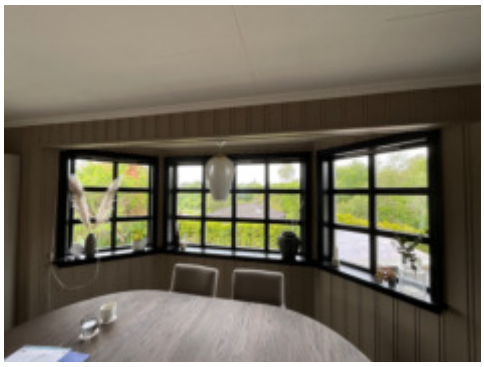
Led belysning til bad.

TG 1 Vinduer

Vinduer (Frekhaugvinduet) med isolerglass i trekarmer. Vinduer med sideåpninger og gjennomgående sprosser.
Vinduene har lufteventil.
Normal bruksslitasje på vinduene.



Fabrikkproduserte takstoler (w-takstoler).



Stuevinduer (fastkarmer).

Tilstandsrapport



Åpningsvindu i stue.



Diplomat ytterdør (tofløyet)



Vindu, soverom kjeller.



Tofløyet ytterdør.



Merker på vinduskarm; ref. fugeskum eller tilsvarende.



TG 2 Dører

Diplomat ytterdør; profilert med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Døren er beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.
Terrassedør med utgang fra stue; isolert glassfelt i trekarmer. Døren har høy brystning og gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Terrassedør med utgang fra stue.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Profilert boddør.
Døren er beskyttet av overbygg.
Eldre kjellerdør; anbefales utskiftet ved en eventuell oppgradering av boligen utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Boddør ved hovedinngang.



Boddør ved hovedinngang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue; drøyt 40 m².





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse/ belegningsstein (vest).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men denne delen av terrassen er av eldre dato, og utskiftninger kan være naturlig.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Rekkverk, terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk: under 1 meter.
Åpninger i rekkverk

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Anbefales tettere rekkverk grunnet risiko ved større åpninger.





Åpninger i rekkverk; målt til19, 5 cm og 23 cm under rekkverk.

Andre utvendige forhold

Elbillader ved toppen av utetrappen ved kjellerstue.



Elbil-lader og dobbel stikkontakt (yttervegg, nord).

Andre utvendige forhold - 2

Drivhus, 5,76 m².
Døren åpner/ lukker tregt (tar i karm).
Riss i betongdekke.



Drivhus i hagen.



Andre utvendige forhold - 2 - 3

Separat bodbygg, 7,39 m² med åpent bodrom med skrått overbygg.
Denne delen på 5,03 m² er (kke målbart, ref. takstbransjens måleregler).
Stående trekledning
Stålpanner, bølgeplast på tak.
Fukt i bodgulv.
Råteskader i dør/ karm.



Separat bodbygg

Tilstandsrapport



Råteskader i separat bodbygg.



Råteskader i dør og karm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

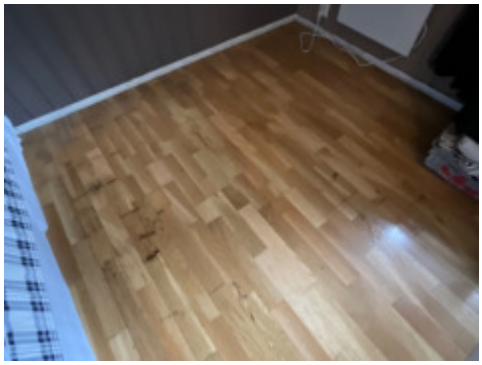
Malte tregulv.
Laminatgulv på kjøkken og soverom ved hovedinngang.
Kjeller: Tregulv på betongdekke. 10 mm gjenmom gang mot kjellerstue.
Smartpanel, panel, plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

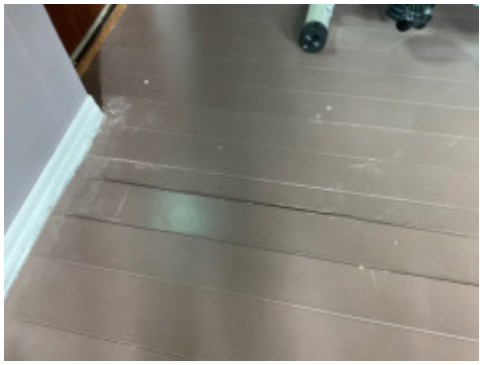
Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.
Deler av overflater er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, da merkene er av estetisk karakter.



Merker i parkettgulv, soverom kjeller.



Malt tregulv, kjellerstue.

TG 1 Overflater - 2

Deler av overflater er oppusset og holder normalt god standard.
Soverom ved hovedinngang ble pusset opp i 2021 med nytt gulv (klikkvinyl) og nye MDF-platevegger. På rommet er det også satt opp en lettvegg som deler rommet mot walk-in-closet (garderobe).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trevirke/ trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik, ref. høydeforskjell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Klebersteinsovn montert i stue.
2 av veggene er kledd inn, og to av sidene er synlig.
Lecapipe bekreftet ved befaring kaldloft. Ved elementpiper som blant annet leca, er det krav til minst to synlige sider.

Tilstandsrapport



Klebersteinsovn montert i stue



Pipeløp er kledd inn.





TG 2 Pipe og ildsted - 2

Feieluke.

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjelleretasje tilstøter terreng.
Fuktmåling ble gjennomført på soverom, i vegg som tilstøter terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bodvegg, underetasje, som tilstøter terreng; merker i området hvor skap har stått inntil veggen. Merkene kan skyldes kondens. Kondens kan blant annet gi fuktskjolder, mugg, saltutslag i nevnt området.

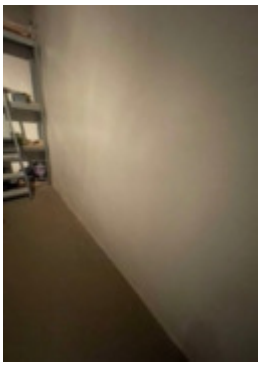


Soverom; nærbilde av området med forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på soverom i kjeller (rom under terreng)



Bodvegg, underetasje som tilstøter terreng. Eier har vasket bort merker området hvor skap har stått inntil veggen

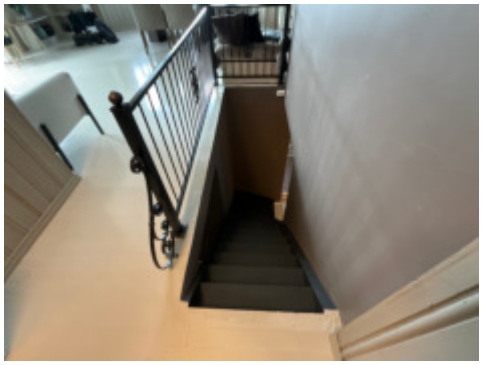
TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

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

Rekkverk 87 cm. (Dagens krav 90 cm. ref. innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom hovedetasje og underetasje.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede, profilerte inndrdører.
Glatt formpresset dør til bad, hovedetasje.

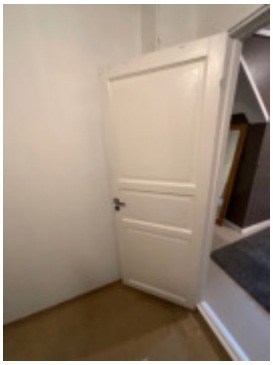


Dør mellom stue og kjøkken. Døren tar i terskel.





Tilstandsrapport



Dør til vaskerom tar i karm.

TG 2 Innvendige dører - 2

Innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører tar i karm.

Justere dører som tar i karm.

Andre innvendige forhold

Bod med utvendig tilkomst (tidligere carport), 20,64 m².
Betongdekke. Betongvegger, platevegger. Panel i himling.
3 åpningsvinduer med lufteventiler.
Noe mugglukt i boden.



Innvendig, bod.



Innvendig, bod.



Saltutslag og avskalling på mur, innside yttervegg mot øst. Fuktvandring i mur fører til saltutslag og avskalling



Utvendig murvegg, vest.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

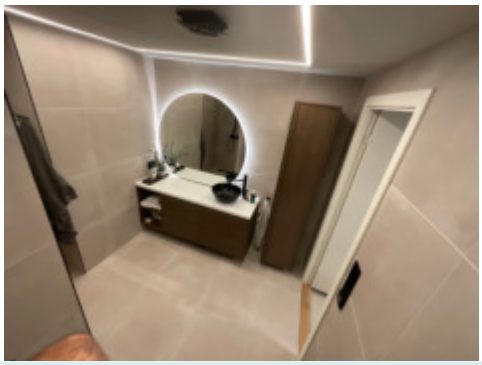
Generell

Bad fra 2024.
Foreligger dokumentert utførelse, ref. murarbeider/ membran og det elektriske arbeidet.
Foreligger ikke dokumentert utførelse, ref. rørarbeider.



Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske storformatfliser (60 x 60) på vegger.
Malt platehimling med belysning (ledstriper).
Elektrisk avtrekk i himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Storformatfliser (60 x 60) på gulv.
.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

7 mm. fall fra toppflis ved dør til toppflis ved nedsenkning i diúsjsone.
Måleavstand: 2,39 meter.
Krav:1:100 fra dør til nedsenkning i dusjsone (hvis det ikke er membranoppbrett ved dørterskel (15 mm) og 25 mm membranoppbrett bak dørlistverk.

Dørterskel 15 mm.
Fall kan være innenfor krav. Da må membranoppbrett som nevnt være15 mm. ved dørterskel og 25 mm bak dørlistverk. Dette er ikke dokumentert.

I dusjsone, ok fall: 15 mm fall i en måleavstand på 110 cm.

Noe hulromslyd under fliser i dusjsonen (ikke vesentlig for konstruksjonen på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask, bad montert på benkeplate.
Når vann er på full styrke i håndvask, spruter vann over vasken.
Underskskap, speilbelysning over vask. Sideskap.
Vegghengt wc (TECE, eventuelt lekkasjevann renner ut i doskålen).
Dusjsone adskilt med vegg mot resten av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke hulltaking grunnet dokumentert utførelse, ref. membran/ tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Bad av eldre dato som anbefales oppgradert.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Strie på betong.
Strie på platevegger.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
Synlig rørføring langs vegger (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med belegg.
Oppbrett ved dør ca. 60 mm. Opbbrett langs vegger.
15 mm fall fra toppbelegg ved dør til nedsenkning i sluk.
Fall (15 mm) fra varmtvannstank til enden av vaskemaskin.
Ok funksjon i varmekabler, gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

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

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.



Belegg klemt under synlig klemring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Malt skyllekum (maling er stedvis avskallet).
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank. Rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, ref. lufteluke oppe på vegg.
Ikke tilluft til rommet, feks.ved å etablere spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk. Hvis boligen skal rehabiliteres bør balansert ventilasjonsavtrekk vurderes.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke aktuet grunnet yttervegg og vegg mot bad.

KJELLER > BAD

Generell

Bad av eldre dato.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Panel i himling.
Innvendig ventilasjonsluke (over vask).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Det mangler en flis på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere flis/ deksel.





Mangler deksel/ flis på badi underetasjen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Nivåforskjell på fliser.
Sprekker i fuger.
Ca. 10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Oppbrett ved dør, ca. 30 mm opp til topp terskel.
Ca. 12 mm motfall fra sokkel dusjnisje til vegg mot bod.
23 mm. motfall fra håndvask til vegg mot bod.
Hulromslyd/ bomlyd under gulvfliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sprekker i fuger.



Tilstandsrapport



Sprekker i fuger i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedsenket plastsluk i dusjsone.

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

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.



Nedsenket plastsluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Gulvmontert wc, dusjvegg i glass. Stellebord/ brettebenk. Belysning over brettebenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Innvendig ventilasjonsluke grunnet rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tilluft i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å etablere tilluft i romnet ved f.eks. spalte under dør

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant sted for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

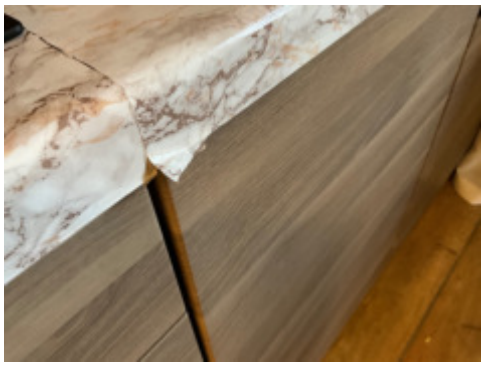
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Fronter ble skiftet i 2017.
Dobbel kjøkkenkum.
Laminert benkeplate (foliert på original benkeplate).
Platetopp (ca. 2019), stekeovn, oppvaskmaskin (2024), kjøl/ frys.
Ok belysning over vask.
Belysning i området ved siden av platetopp virket ikke, befaringsdagen.
Dør mellom kjøkken og stue.
Åpningsvindu med lufteventil.
Laminatgulv.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
3 enkle stikkontakter i området over benkeplate, hvor 2 er ved belysning under overskap.



Tilstandsrapport





Løs folie ved platetopp (se eget punkt).

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Folie på benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Folien som er montert på benkeplaten er, stedvis, løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å feste folien tilstrekkelig.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.
Avtrekk fungerte ikke ved funksjonstest.
Tilluft til kjøkken; lufteventiler i vindu.

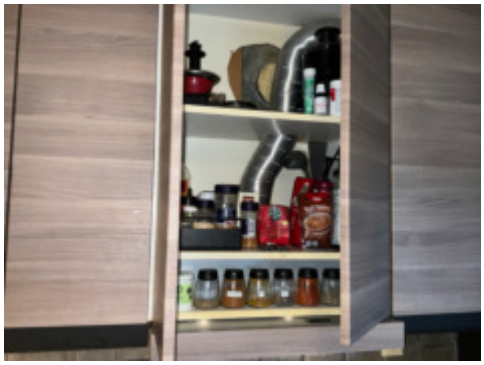
Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk fungerte ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Først rengjøre rist. Deretter sjekke avtrekk på nytt.
Hvis avtrekk fremdeles ikke virker, kan man vurdere å skifte ventilator.
Estimat gjelder ny ventilator.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mekanisk avtrekk over platetopp



Mangler et lysdeksel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) besiktiget i rørskap på bad, hovedetasje.



Rørskap montert på vaskerom.

TG 2 Vannledninger - 2

Kobberrør med plastkappe besiktiget på kjøkken under kjøkkenvask.
Benyttet tape på rørføring.
Hovedstoppekran under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke åpning/ drenshull for avrenning i rørskap.
Det er ikke montert drenshull/ «siklemikk» i forbindelse med rørskap.

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


Røropplegg under kjøkkenvask; kobberrør med plastkappe.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Røropplegg under kjøkkenvask


Røropplegg under skyllekum på vaskerom.


Røropplegg under håndvask bad, underetasje

TG 2 Ventilasjon

Lufting gjennom lufteventiler i vinduer.
Mekanisk kjøkkenavtrekk.
Elektrisk ventilasjonsavtrekk på bad, hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon.
Bad, vaskerom og kjøkken er beskreveg separat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Varmepumper montert i hver etasje.
Panasonic varmepumper montert i 2022.
Merket lyder fra varmepumpe, hovedetasje.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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


Panasonic. Varmepumpe i stue, hovedetasje.

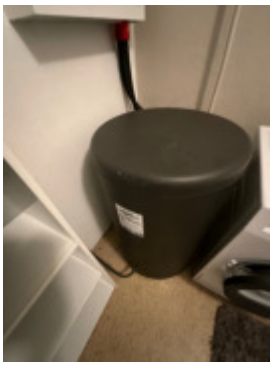

Gjennonføring varmepumpe (yttervegg, vest).
Betydelige mengder fugemasse i overgangen mot yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at når fugemasse sprekker opp, vil vann kunne renne inn i åpninger i fuger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca. 120 liter, fra 1997 montert på vaskerom.
Eier har malt tanken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

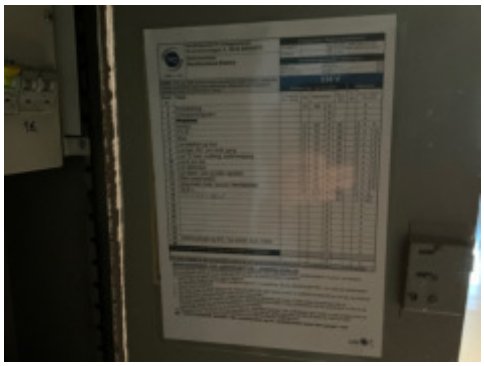
Sikringsskap montert i mellomgang.
Automatsikringer og strømmåler i skapet.
Hovedsikring i gang, underetasje.
Strøm går av og til på kjøkken hvis/ når ovn og oppvaskmaskin er på samtidig.
Jaccuzzi egen kurs.
Elbillader egen kurs.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Tilstandsrapport



Sikringsskap montert i mellomgang, hovedetasje







Hovedsikting montert i gang, underetasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i hver etasje. 2 i overetasje og 4 nede.
Brannslukkingsapparat i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ukjent, men fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/ leca.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.



Yttervegg i betong (nord).



Overgang mellom forstøtningsmur inn mot grunnmur (nord). Nærmest; arbeider ved dør er ikke avsluttet.



Grunnmur, underetasje (vest): kabel/ ledning ført ut gjennom yttervegg. Gjennomføringen/ åpningen er ikke tettet.



Grunnmur , underetasje (vest)

TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmurer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre murer som fungerer i dag, men skader i mur kan plutselig inntreffe.



Forstøtningsmur.

TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

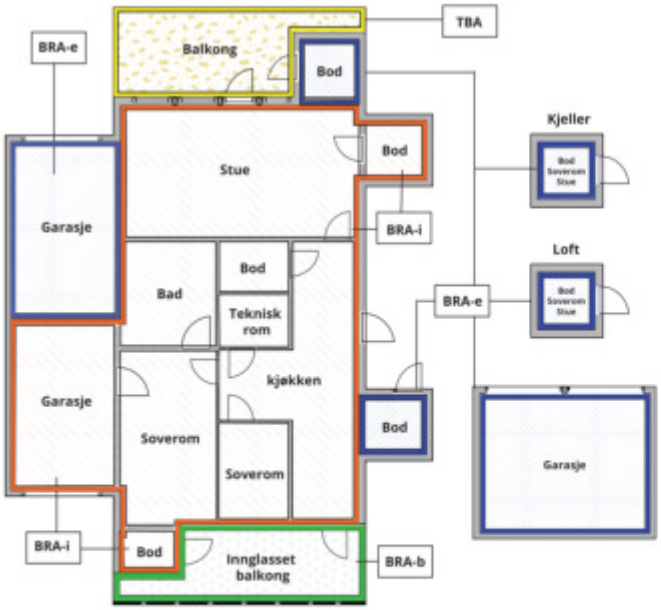
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	106	21		127	53
Kjeller	87			87	
SUM	**193**	**21**			**53**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang, Soverom, Bad, Stue, Gang 2 (mellomgang mellom stue og kontor), Kjøkken, Kontor		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Soverom, Vaskerom, Bad, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Utgang til terrasse, ca. 40 m² fra stue. Videre tilkomst til hagen. Platting ved hovedinngang: 12,61 m².
Nevnt areal er lagt inn som åpent areal (TBA) i arealskjema.

Utgang til hage/ terrasse fra kjellerstue.

Utvendig bod (tidligere carport): 20,64 m². Arealet er lagt inn som eksternt bruksareal (bra-e), hovedetasje.

Separat bodbygg.

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

Hovedetasje

Gang: 7,91
Soverom: 15,70 hvor 5,23 m² er forbeholdt garderobe.
Bad: 7,56
Stue: 51,82
Gang 2 (mellomgang mellom stue og kontor): 2,33
Kontor: 6,89
Kjøkken: 11,83

Kjeller
Gang: 10,88 (trappeløp utgjør 2,19 m²)
Kjellerstue: 21.02
Soverom: 13,33
Vaskerom: 6,22
Bad: 6,39
Soverom 2: 15,68
Bod: 8,16

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.
Eier opplyser at opprinnelig carport er innlemmet i boligarealet. Dette gir utslag på arealet ved at dette nå er høyere enn da boligen ble bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arbeidet er byggesøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	29

Kommentar	
Enebolig	S-rom gjelder bod i underetasje (8,16 m²) og bod med utvendig tilkomst, hovedetasje (20,64 m²).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Ida Amalie Sæbø Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	266		0	988.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernhusvegen 4

Hjemmelshaver
Thomassen Ida Amalie Sæbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-3minutter med bil til Manger senter med beliggenhet i kommunesenteret i Radøy kommune. På senteret/ i sentrumsområde finner man matbutikker, apotek, post i butikk, Vinmonopolet, bensinstasjon, frisør, bygdekino og Manger Folkehøgskole.
35,4 km. til Mongstad.
Drøyt 50 minutter med bil/ 48 km. til Bergen sentrum (Strandkaien).

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt, lett skrånende, 988,30 m². Opparbeidet med gruset innkjøring, belegningsstein, beplantninger, terrasser, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 600 000	2025	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon fra eier	28.06.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon.	28.06.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	28.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2025	
2	06.07.2025	
3	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger:

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195250092

Selger 1 navn
Ida Amalie Sæbø Thomassen

Gateadresse
Kvernhusvegen 4

Poststed	Postnr
Manger	5936

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring / Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.: 8126799

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 195250092

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tilstandsrapporten kommer det frem at det er nivåforskjell på fliser på bad i kjeller og sprekker i fuger. Det kommer også frem at det er hulromslyd/bomlyd under gulvfliser. Det mangler et deksel/en flis på veggen. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad hovedetasje: Seim murer service har utført arbeid på bad i overetasjen. Arbeidsbeskrivelsen er: støp, membran og flislegging av gulv og vegger. Dugnadsarbeid er gjort av faglært rørlegger: rør-i-rør på bad i hovedetasje. Dugnadsarbeidet er dokumentert selv ved bilder i prosessen. Bad kjeller: Tidligere eier har pusset opp bad i kjeller. Her er det dokumentasjon på varmekabler lagt av Elektro-service AS, 9. desember 2009. Toalettskål i kjeller ble byttet selv, mai 2022. Termostat til varmekabler er byttet selv.

Arbeid utført av: Seim byggservice / Elektro-service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja (bad overetasje).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært tett i toalett/dusj på bad i underetasje. Utbedret via forsikringsselskap.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltaking, men ikke påvist fuktskader. Det mangler eller er sannsynlig på grunn av alder at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten på drenering er overskredet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrassen er ikke tett. Den er på bakkenivå. Det har tidligere vært lekkasje på loft. Dette var fikset før tidligere eier kjøpte (i 1998).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen mindre ujevnheter på gulv i stue hvor det tidligere var en større peis. Nivåforskjell fliser på bad i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250092

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	KG elektro: Montert elbillader og 25A sikring i 2022. Montert elektrisk på bad hovedetasje juli 2024 (varmekabler, stikkontakter, ledlist, brytere, vifte i tak). Bravida Norge AS: elektrisk på soverom i hovedetasje i 2021 (stikkontakter, bryter, lamper i tak). Nordhordland elektro: Rehabilitering av sikringsskap i 2017. Satt opp ny kurs til varmepumpe og strøm til uthus i 2012. Varmekabler på kontor og stikkontakter i 2018. Feilsøking vedrørende jordfeil/strømløst 2017. BKK: dokument som viser til kontroll av elektrisk anleg utført 06.02.17. Etter eierskifte i 2021 har elektriker på dugnad byttet lampe i tv-stue, lampe i gang i hovedetasje, lampe i spisestue x2, bryter til lampe i gang i kjeller.
Arbeid utført av	KG elektro / Nordhordland elektro /Bravida Norge AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll i 2017. Det vil også bli utført ny kontroll i samsvar med BKK 31.07.25.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil. Denne ble montert av KG-elektro 30.11.2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, dette kommer frem under el-anlegg og våtrom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse ved altandør ble byttet i 2024.
Arbeid utført av	Ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er påbygg hvor det tidligere var en carport. Dette er gjort av tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250092

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort tilstandsrapport av Bergenhus AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har en perm med dokumentasjon. Ellers ligger det informasjon i boligmappa.

Document reference: 195250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Amalie Sæbø Thomassen	45393c2ce997cbbbccbe 7469afe425e7f0cd95b0	13.07.2025 13:59:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250092

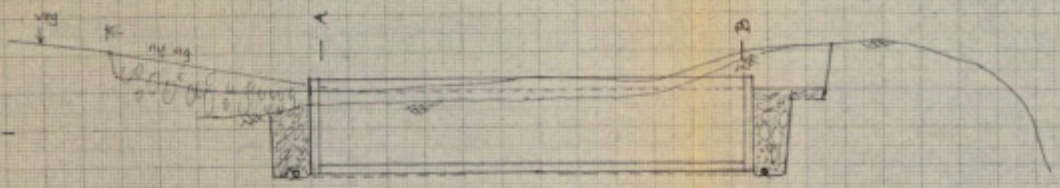
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

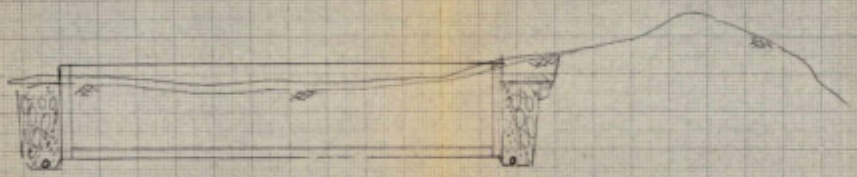
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TEGNINGER

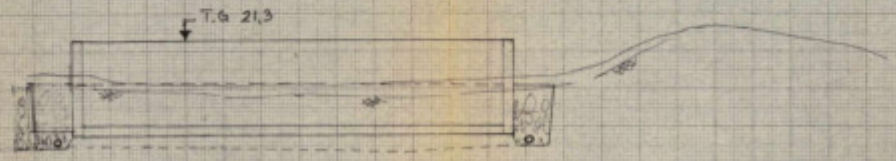
Profil 1



Profil 2



Profil 3



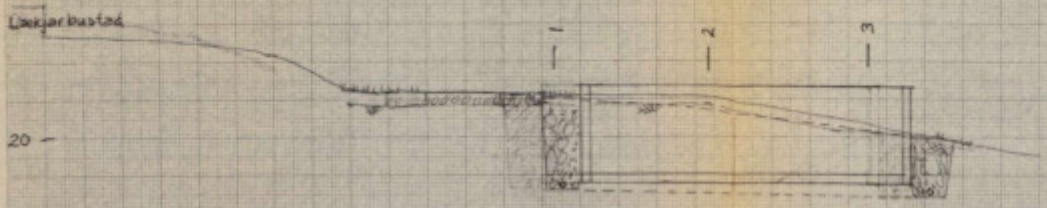
02

Profilar av tomt 66,
tennisklubbhus

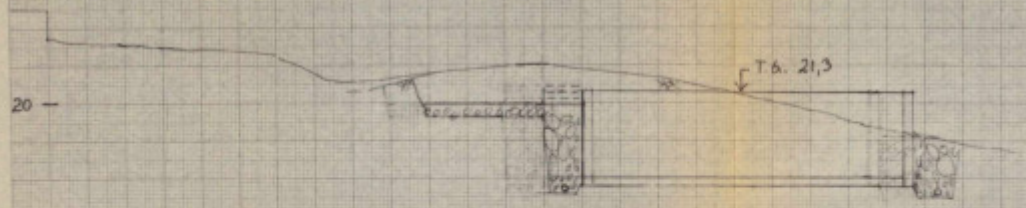
L = 1:100 H = 1:100

Manger 16/3-76 T. Pedersen

Profil A

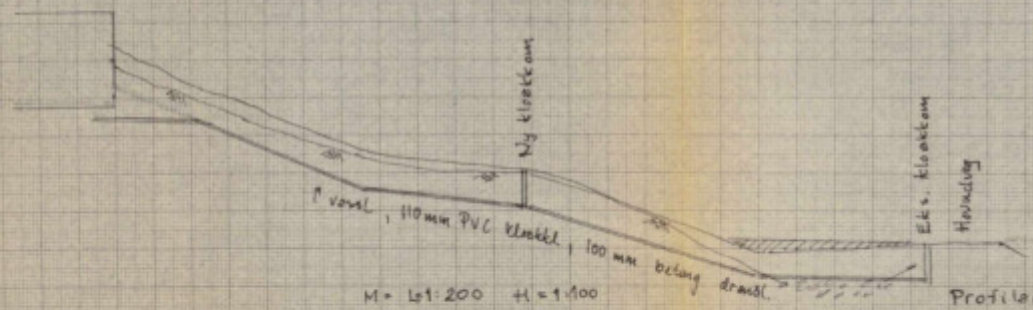


Profil B



M = L = 1:100 H = 1:100

Lengdeprofil leidninger

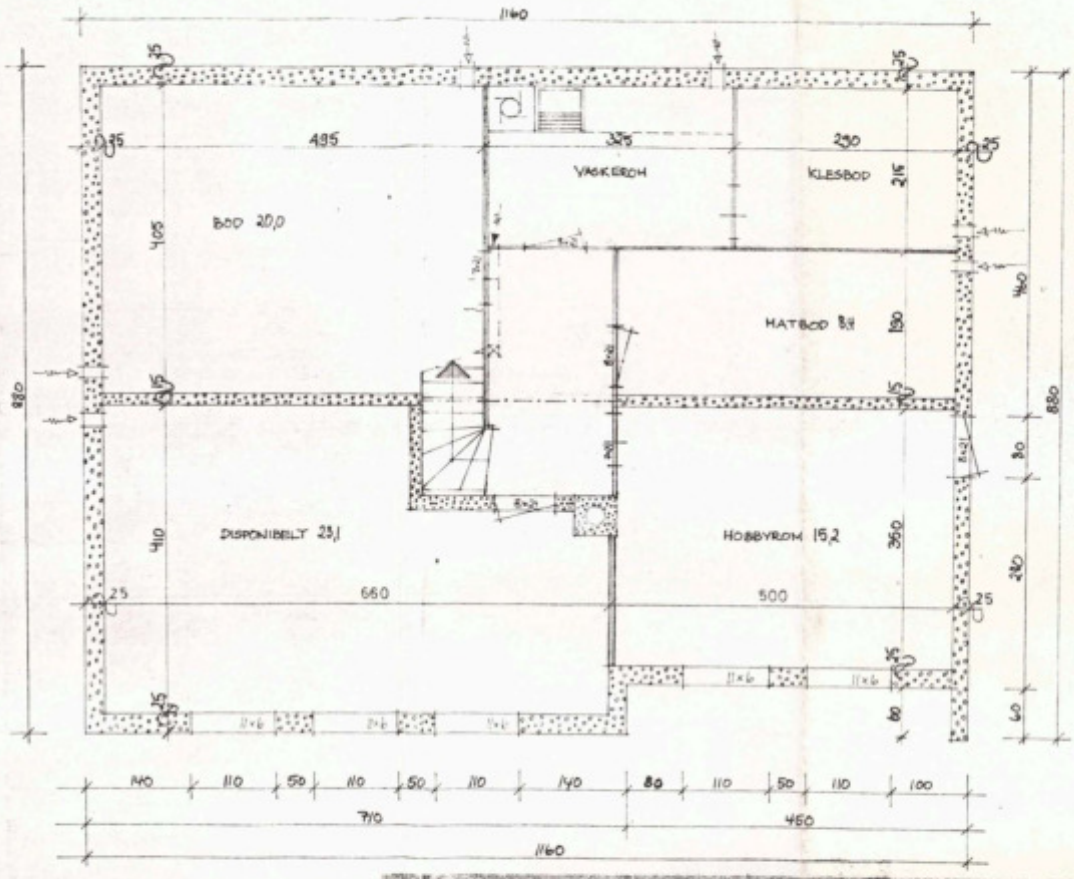


M = Lg 1:200 H = 1:100

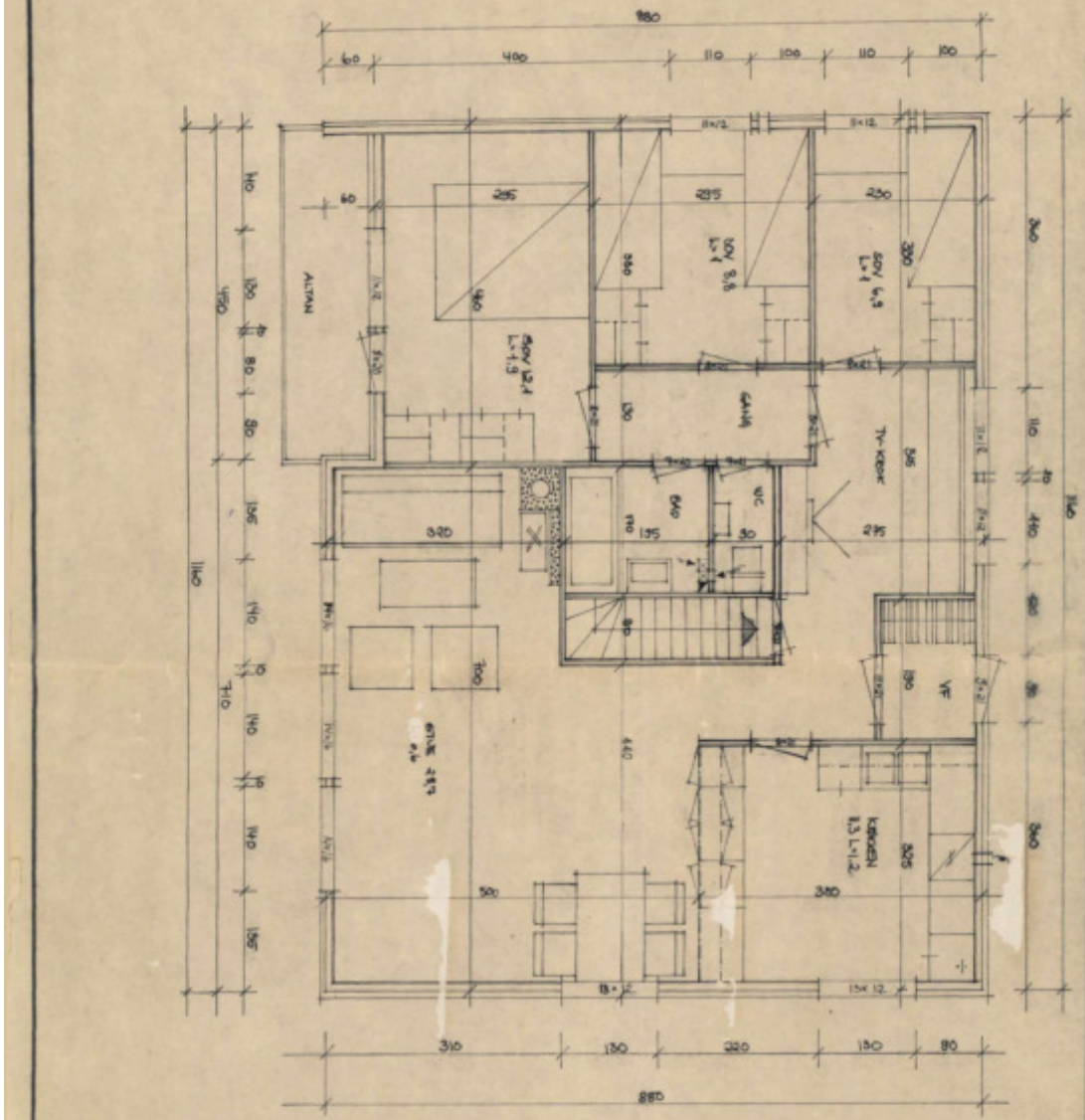
Profiler av tomt bb, Tennlaskjærbustad

Manger 16/3-76 T. Pedersen

03


1160
495
325
250
VASKEROM
KLESBOD
BOD 20,0
HATBOD 8,1
DISPONIBELT 23,1
HOBBYROM 15,2
660
500
880
410
405
215
190
360
240
140
80
60
140
110
50
110
50
110
140
80
110
50
110
100
710
450
1160

NIBA

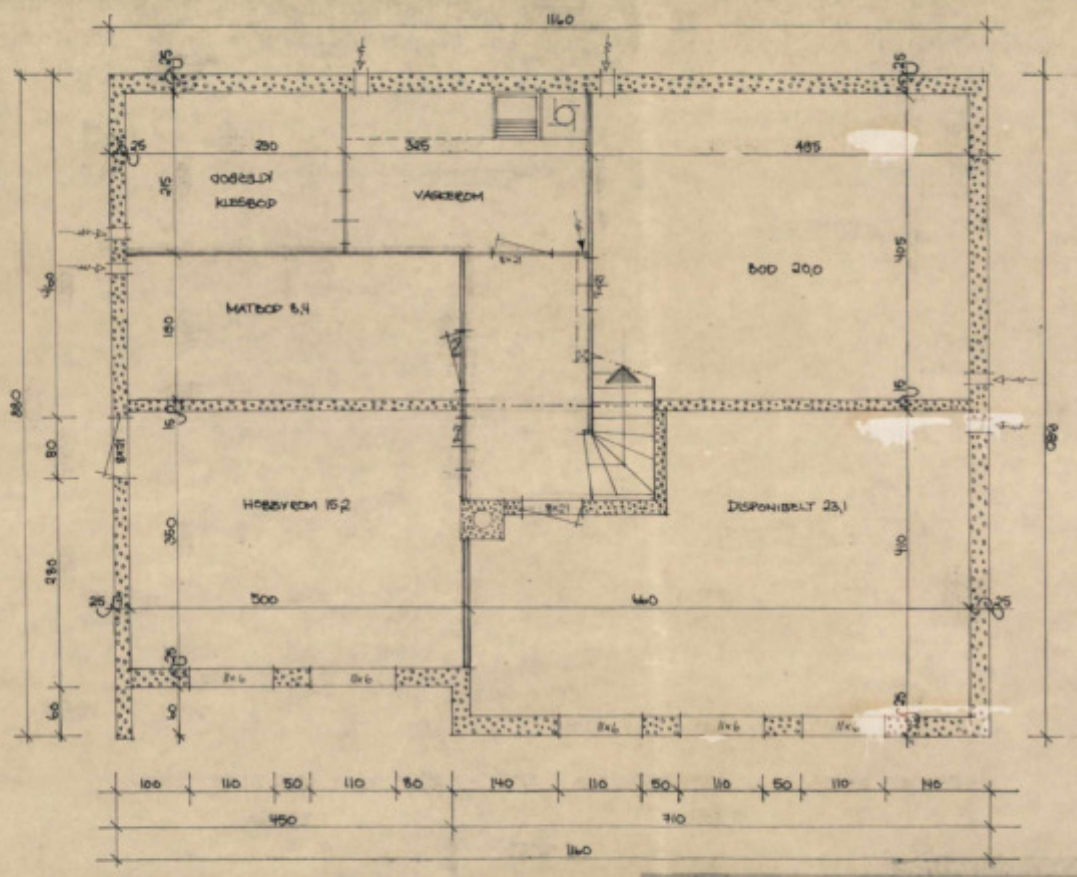


Godkjent
i møte den 17/6 sak nr. 139/76
Bygningsrådet i Radøy

Tannlegeklinikk

Prosjekt: EGEN TYPE	Tegning nr.: 03	Målestokk: 1:50	
Tegning navn: ETASJEPLAN		Bergen den: 5/1-76	
Byggherre: RADØY KOMMUNE		Oppdrag nr.: 203/75	
Byggested: RANGER	Gnr.:	Bnr.:	
Rettelser:		Rettet den: 20/2-76	
Leveranse: A/S. STEVNEBR. 5125 BØVÅGEN.		AF	

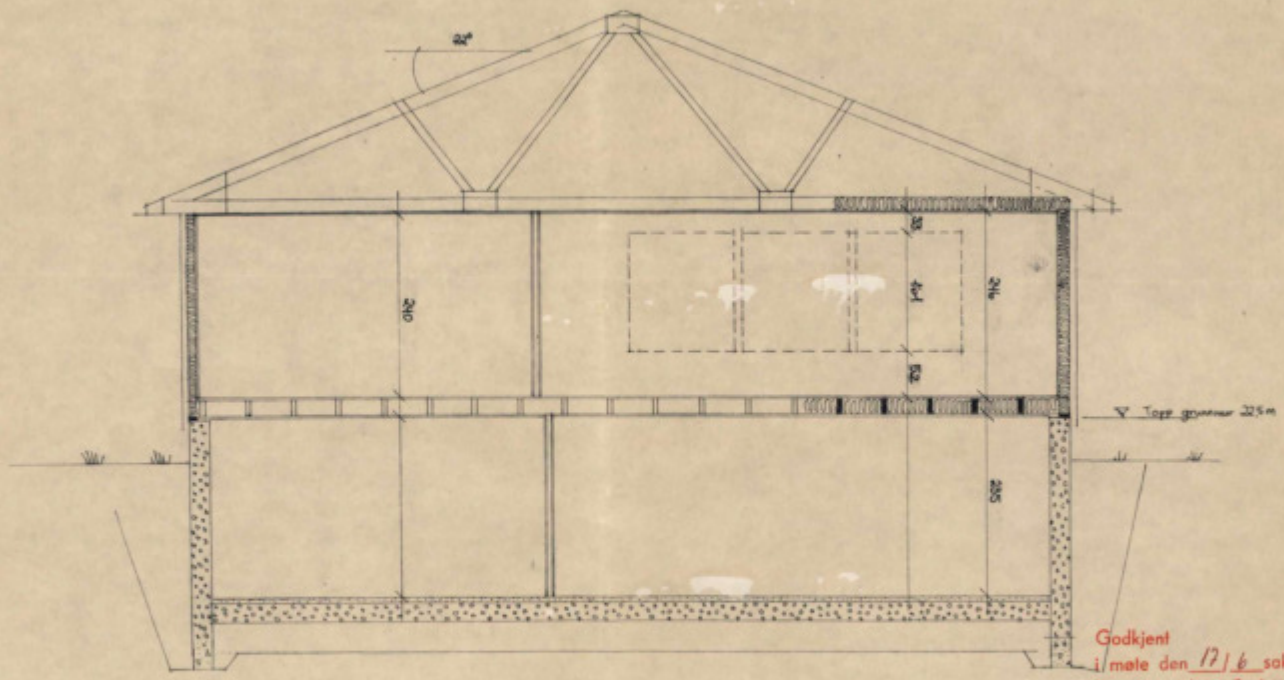
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-31 35 20



Godkjent
i møte den 12/6 sak nr. 139/76
Bygningsrådet i Radøy

Prosjekt:	EGEN TYPE	Tegning nr.: 02	Målestokk: 1:50
Tegning navn:	KJELLERPLAN		Bergen, dato: 5/1-76
Byggested:	RADØY KOMMUNE		Oppdrag nr.: 203/75
Prosjekt:	MANGER	G.nr.: B.nr.:	
Revisjon:			Revisjon dato: 20/2-76
Leveringsadresse:	A/S STEMMEVÅG, 5925 SØVIKNES		AF

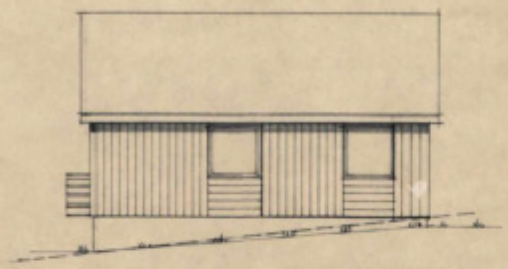
HIBA
OLAV KYRREGT. 39-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30



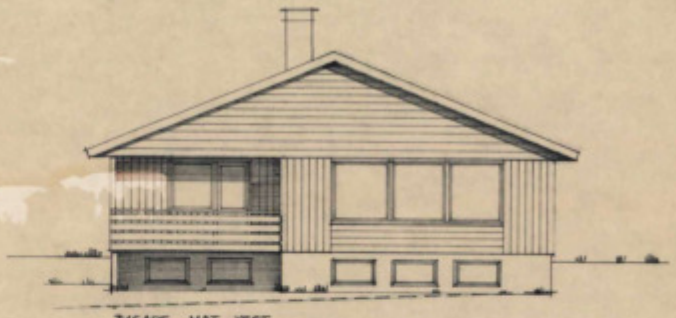
Godkjent
i møte den 17/6 sak nr. 89/76
Bygningsrådet i Radøy

Prosjekt: EGEN TYPE	Tegning nr.: 03	Målestokk: 1:50	
Tegning vedr.: SNITT		Bergen den: 5/1-76	
Byggherre: RADØY KOMMUNE		Oppdrag nr.: 203/75	
Byggested: MANGER	G.nr.:	B.nr.:	
Betraktet:		Retter den: 20/4-76	
Leveranse: A/S, STAVEBYGG, 5125 BJØRVAGEN.		AF	

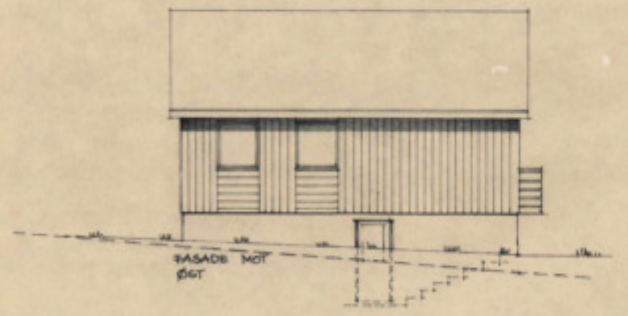
HIBA
OLAV KYRREGT 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Godkjent
i møte den 17/6 sak nr. 139/76
Bygningsrådet i Radøy

Prosjekt: EGEN TYPE	Tegning nr.: 04	Målestokk: 1:100	
Tegning navn: FASADER		Bergen, den: 5/1-76	
Byggherre: RADØY KOMMUNE		Oppdrag nr.: 203/75	
Byggested: MANGER	G.nr.:	B.nr.:	
Erstatter:		Rettet den: 20/2-76	
Leveres til: A/S STEVNENG, 5125 BEVÅGEN.			AF

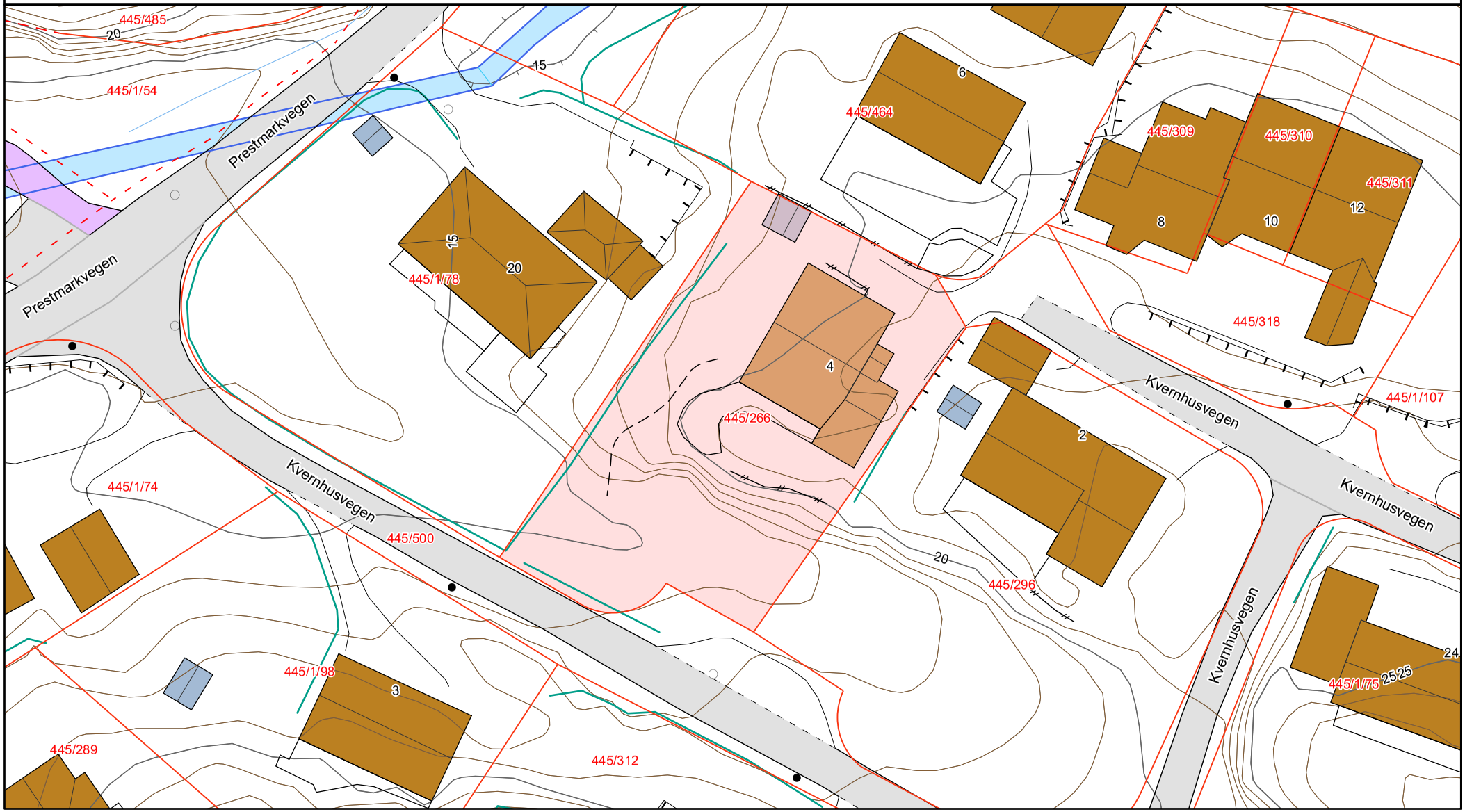
HIBA
OLAV KYRREGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30

KART

Oversiktskart

Adresse: **Kvernhusvegen 4, 5936 Manger**
Gnr/Bnr: **4631/445/266/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 988 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025



Matrikkelkart

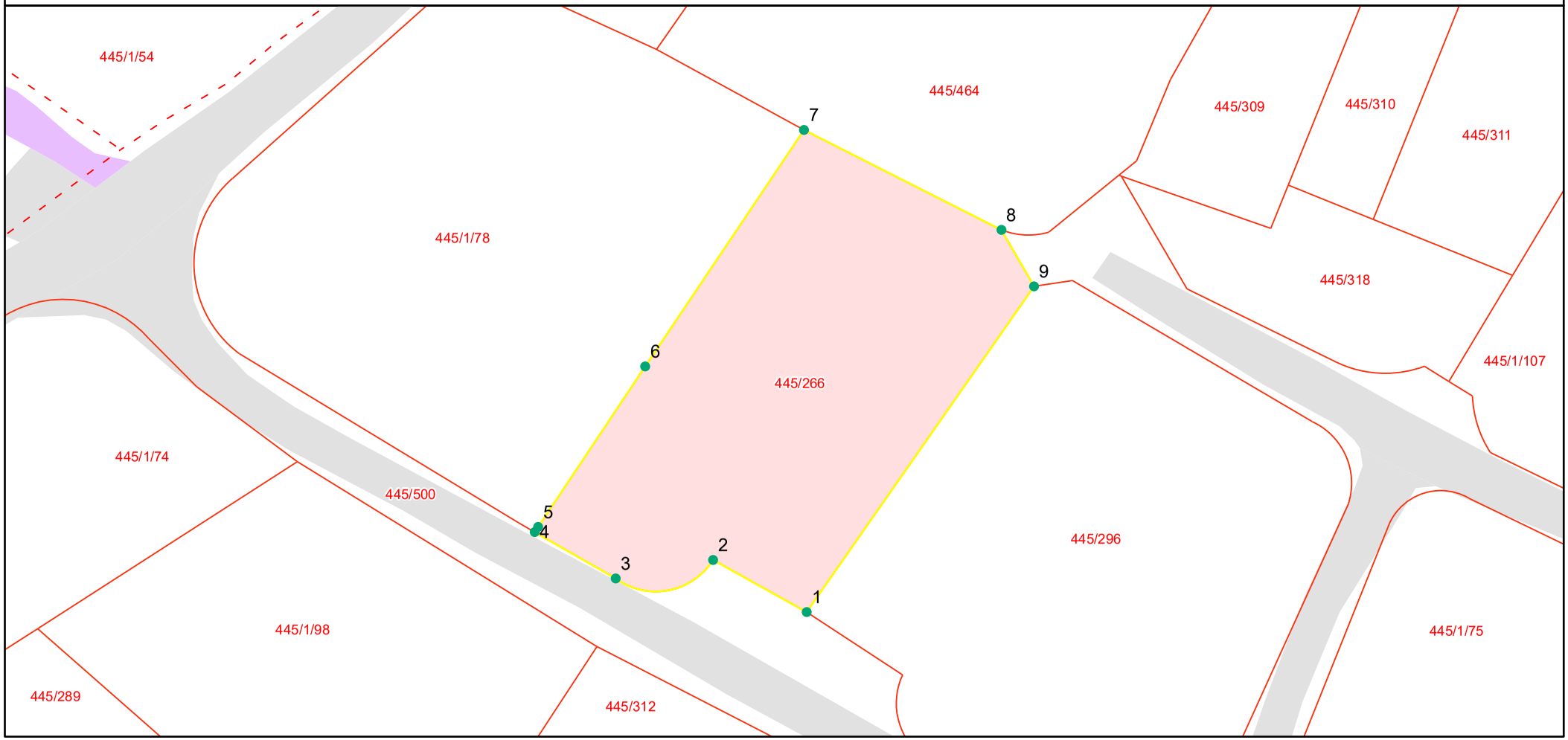
Adresse: **Kvernhusvegen 4, 5936 Manger**
Gnr/Bnr: **4631/445/266/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 988 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 988 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6763604.43	-42876.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	9.52	0
2	6763609.06	-42885.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	9.88	6.019
3	6763607.42	-42893.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	8.29	0
4	6763611.55	-42900.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.55	0
5	6763612	-42900.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	17.14	0
6	6763626.27	-42891.16	Fjell	Bolt	Terrengmålt	14	25.32	0
7	6763647.29	-42877.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	19.67	0
8	6763638.41	-42859.5	Jordfast stein	Bolt	Terrengmålt	14	5.79	0
9	6763633.39	-42856.61	Jordfast stein	Bolt	Terrengmålt	14	35.3	0

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kvernhusvegen 4
Gnr. 445 Bnr. 266 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0092

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 62 30 69
E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater