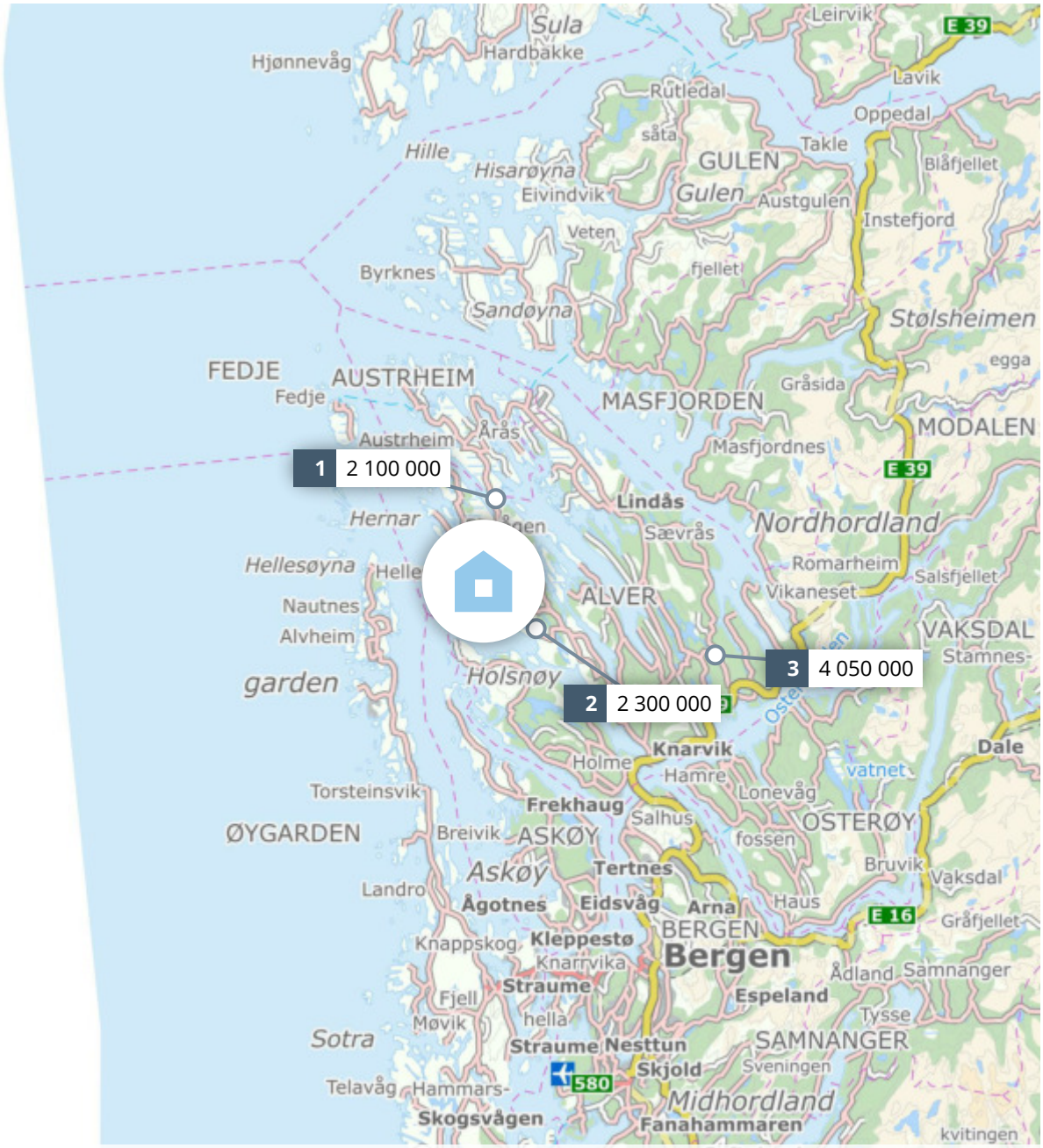
RADØYVEGEN 2162

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kart fra gardskart.no
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RADØYVEGEN 2162

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 04.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Radøyvegen 2162, 5936 MANGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 432 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS HELLA

Verdivurdert til

2 300 000

-	2 300 000	17 424
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	350 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	102,0 daa
Byggeår	1900

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Straumsvegen 31 56 m² 1906 104,4 daa - sov	24.09.2024	1 490 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**37 500**
2 Radøyvegen 1483 0 m² - 92,2 daa - sov	13.05.2025	-	**2 300 000**	-	2 300 000	**-**
3 Høylandsvegen 330 143 m² 1938 66,0 daa 4 sov	11.06.2025	3 500 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**28 322**

Sjarmerende, nedlagt småbruk med stort potensial på Hella i Alver kommune. Eiendommen består av våningshus, løe, uthus og romslig naust ved Uthella kai, ca. 2 minutters kjøretur unna. Eiendommens areal er på ca. 102 mål og fordeler seg på 6 teiger, hvorav ca. 39 dekar er jordbruksareal og ca. 65 dekar er skog, utmark, tun, veier m.m. Bygningsmassen har eldre standard og det må påregnes oppgraderinger og renovering.

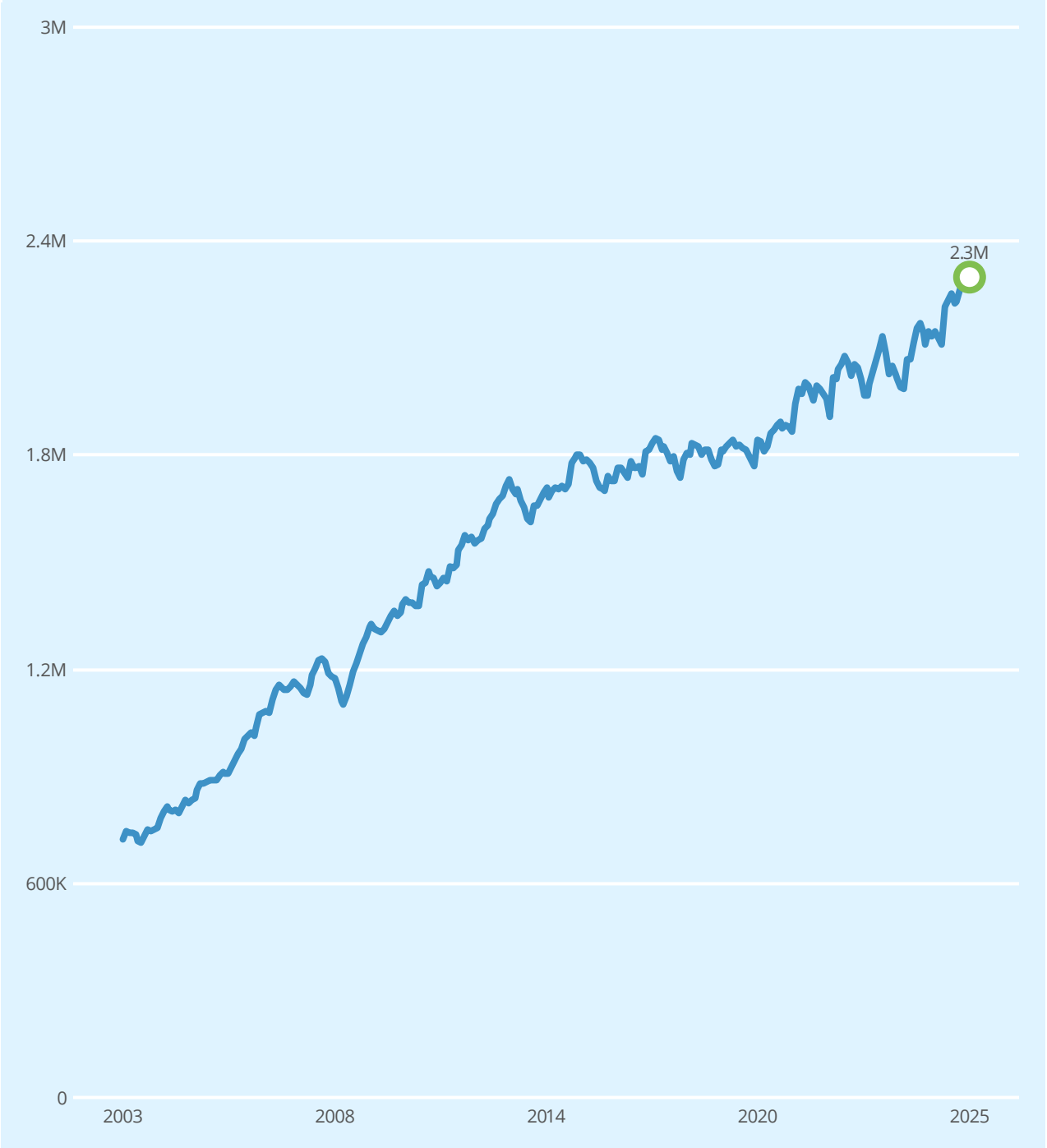
Beliggenheten er landlig og usjenert, i vakkert kyst- og kulturlandskap. Det er ca. 5 km til Manger med dagligvare, apotek, skole og barnehage. Til Bergen sentrum tar kjøreturen ca. 1 time, alternativt hurtigbåt fra Knarvik til Strandkaiterminalen på ca. 25 minutter.

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

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

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

Historiske omsetninger

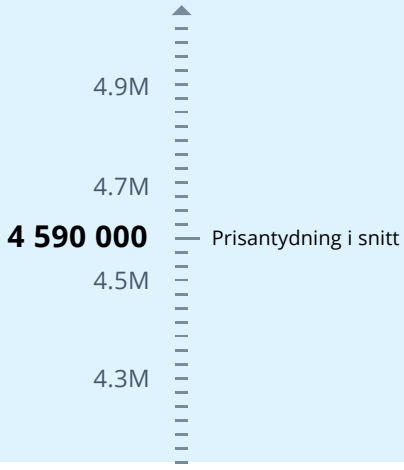


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5936 MANGER nå

2
eneboliger til salgs

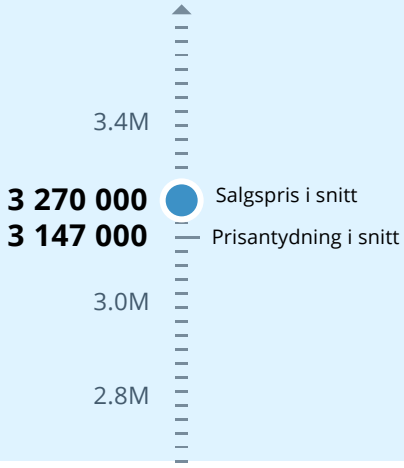


Annonsene har i snitt ligget ute i

142
dager

Eneboliger solgt i 5936 MANGER siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

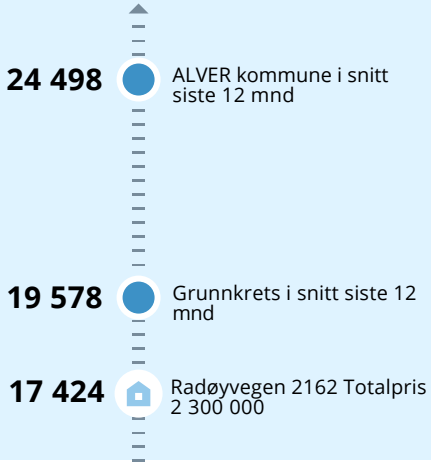


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Våningshus

Radøyvegen 2162, 5936 MANGER

ALVER kommune

gnr. 432, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 482 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1451 **Referansenummer:** OP1037

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

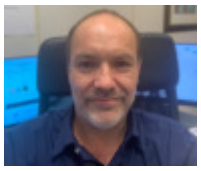
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

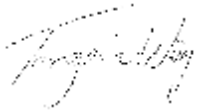
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

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

Nedlagt småbruk med våningshus (beboelseshus/ hovedhus), løe (tidligere driftsbygning), uthus og naust.

Tilsammen drøyt 102 daa (dekar) fordelt på 6 teiger.

Våningshuset og øvrig bygningsmasse har omfattende behov for rehabilitering både innvendig og utvendig.

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.

Eiendommen er registrert som landbrukseiendom med konsesjonsplikt.

Ved kjøp av landbrukseiendommer, innebærer 35 daa en grense for priskontroll og konsesjonsplikt, hvor eiendommer med over 35 daa fulldyrket og overflatedyrket mark er omfattet av reglene. I aktuell eiendom er samlet areal for fulldyrket og overflatedyrket mark under 35 dekar (tilsammen 20 daa). Hvis nevnt areal hadde vært minimum 35 daa, ville kommunen (konsesjonsmyndighetene) vurdert om den avtalte prisen er samfunnsmessig forsvarlig og kan i den anledning fastsette lavere pris basert på en landbrukstakst. Dette gjelder for både bebygde eiendommer og ubebebygde eiendommer som skal benyttes til landbruk.

Totalt oppgitt areal er ca. 102 daa (dekar), hvorav jordbruksareal ca. 39 daa og øvrig markslag/utmark ca. 65 daa.

Fordeling (avrundet):

Fulldyrket mark: ca. 11 daa (≈ 10,6 % av totalarealet).
Egnet til ordinær eng-/grovfôrdyrking ved normal skjøtsel.

Overflatedyrket mark: ca. 9 daa (≈ 8,7 %).
Areal med tynnere jordlag/ujevn overflate – kan benyttes til eng/beite.

Innmarksbeite: ca. 19 daa (≈ 18,3 %).
Hovedsakelig egnet til beiting og ekstensiv fôrproduksjon.

Samlet jordbruksareal: ca. 39 daa (≈ 37,5 % av totalarealet).
Øvrig areal (skog/utmark, tun, veier m.m.): ca. 65 daa (≈ 62,5 %).
Dagens bruk og potensial (nedlagt småbruk):
Arealene fremstår egnet for hobby-/tilleggsdrift, beite, grovfôr og småskala hagebruk.
Overflatedyrket og innmarksbeite kan relativt enkelt forbedres ved rydding, grøfting og jevnlig beiting/slått.
Fulldyrket mark kan tas i aktiv drift igjen etter normal jordarbeiding og gjødsling.

Driftsmessige forhold (generelt):
For å ivareta produksjonspotensialet anbefales god overflateavrenning og vedlikehold av grøfter, samt rydding av kratt/ungskog på beitearealer.
Gjerder og adkomst vurderes etter behov for husdyrhold og maskinell drift.
Jordprøver anbefales før oppstart for å optimalisere kalking og gjødsling.

Forvaltningsmessige forhold (opplysningspunkt):
Eiendommen er konsesjonspliktig, da den er over 100 daa.
Kjøper må påregne gjeldende regler for konsesjon, ev. boplikt og driveplikt etter lokale/ nasjonale bestemmelser.
Arealtall er hentet fra offentlige registre og kan avvike fra faktisk oppmålt areal. Takstmann har ikke kontrollmålt arealene.

Oppsummering:
Landbrukseiendom med ca. 102 daa hvor om lag 39 daa er jordbruksareal fordelt på fulldyrket, overflatedyrket og innmarksbeite. For et nedlagt småbruk gir arealene et godt utgangspunkt for hobbydrift, beite og egenproduksjon, med potensial for kvalitetsheving gjennom enkel skjøtsel og drenering.

Våningshus

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med dråpeskifer.
Takrenner og nedløp i plast.
Liggende, enkelfalset trekledning.
Synlig tømmervegg på soverom, loft (sør)
Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).
Både isolerglass, koblede glass og et lags glass.
Noen vinduer har lufteventil.
Skråtakvindu på loft.
Ytterdør med høy brystning og enkelt glassfelt.

Betongplatå ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Loft: tepper på 3 av soverommene.

Beskrivelse av eiendommen

Belegg på 1 av soverommene.
Tregulv på det siste.
Tregulv i loftsgang.
Tregulv i begge bodene.
Takhøyde loft: 2,07 (soverom nord).
Trebjelkelag.
Ovn har vært fyrt med koks og ved.
Teglsteinspipe.
Den kan ikke fyres grunnet hull i pipeløp.
Synlig pipeløp i kjeller og på kaldloft.

Kjeller. Se beskrivelse under «andre innvendige forhold».
Tretrapp.
Lav takhøyde i trappen (1,27 meter).
Kjeller med lav takhøyde, under 1,5 meter på det laveste.
Betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad i dårlig forfatning.
Innredet med gulvmontert wc, badekar, varmtvannstank.
Vindu på badet.
Det er ikke gjennomført hulltaking, da badet må totalrenoveres, samt at det er avdekket vesentlig med råteskader i konstruksjonen.
Blant annet ble det gjennomført fuktmålinger I kjeller, hvor det er tilkomst til underside bjelkelag (se punktet «andre innvendige forhold» for nærmere informasjon om kjeller og fuktmåling i underside etasjeskille/ bjelkelag.

KJØKKEN Gå til side

Enkel kjøkkeninnredning som mangler de fleste bruksfunksjoner.
Det er ikke etablert ventilasjonsavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er ikke tilknyttet offentlig vann.
Tidligere har det vært benyttet brønnvann koblet mot rør til våningshus.

Det var ikke vann i boligen, befaringsdagen.

Det forventes offentlig vanntilknytning.

Kostnadene for offentlig vann varierer etter kommune, men inkluderer en tilknytningsavgift og en årlig årsavgift. I tillegg kommer arbeid, ref. rørlegger.Eieren av eiendommen dekker alle kostnader som følger av tilknytningen, inkludert en andel av de historiske anleggskostnadene. Den eksakte prisen avhenger av din kommune og om du knytter til deg bare vann, bare avløp, eller begge. Du kan få en nøyaktig pris ved å kontakte kommunen der du bor.

Det ble sjekket med Alver kommune på tlf. som opplyste at det ikke ligger inne opplysninger om avløp på eiendommen, det vil si at løsningen er ukjent.
Vanlig løsning var at avløp ble ført til møkkakjeller på løe, og derfra med spredning til terreng.
Det forventes offentlig avløpstilknytning.
Kostnadene for offentlig avløpstilknytning varierer etter kommune, men inkluderer en tilknytningsavgift og en årlig årsavgift. I tillegg kommer kostnader til rørlegger. Eieren av eiendommen dekker alle kostnader som følger av tilknytningen, inkludert en andel av de historiske anleggskostnadene. Den eksakte prisen avhenger av din kommune og om du knytter til deg bare vann, bare avløp, eller begge. Du kan få en nøyaktig pris ved å kontakte kommunen der du bor.

Lufteluke kjøkken.
Varmtvannstank på bad.
Skrusikringer på det minste soverommet mot nord.
Det er også montert strømmåler ved sikringene.
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.

Det ble ikke registrert røykvarslere eller brannslukkingsapparater i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Våningsus er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur i betong.
Punktet må leses i sammenheng med punktene «fuktsikring og drenering», rom under terreng (kjeller), og terrengforhold.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Eventuelle vannansamlinger på tomten, kan ikke bekreftes.
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot våningshuset. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

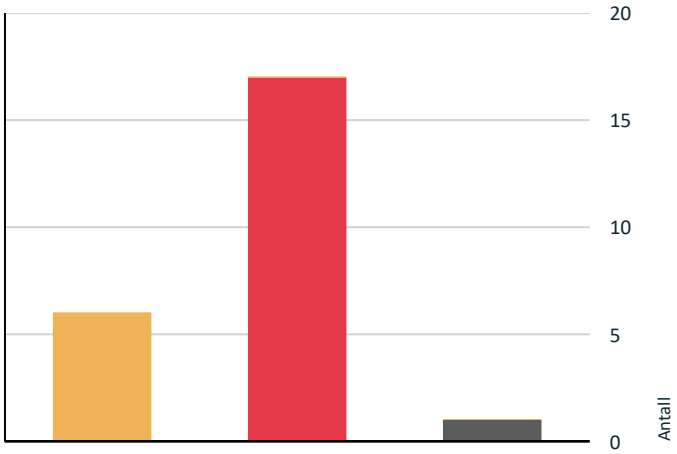
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

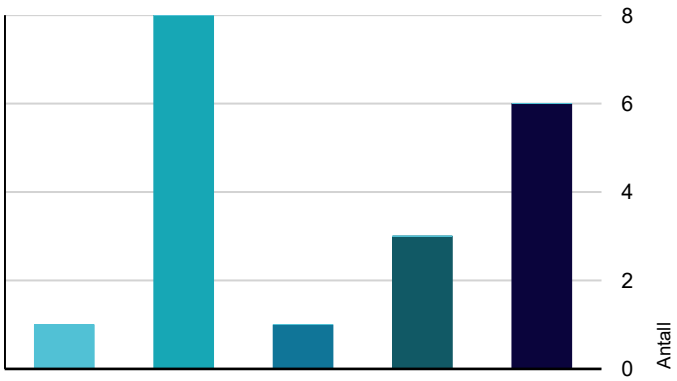
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Stedvis utett konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufting i konstruksjonen, hverken nede mot grunnmur eller oppe i overgangen mot raft/ kiste.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Knust vindu, kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Råte- og fuktskader i etasjeskille.
Eksempler på avvik: Kjøkken og loftsgang.
62 mm. høydeforskjell gjennom sørstuen.
34 mm. høydeforskjell gjennom kjøkken.
Søkk ved kjøkkenvask.
Det ble registrert fuktutslag ved fuktmåling, kjøkken.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Hull/ sprekker i pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det ble gjennomført flere fuktmålinger med pigg i treverk. Svært høye fuktverdier i bjelkelag.
Råteskader i bjelker.
Ingen lufting i kjeller.
Terreng skrår mot bolig og boligen/ kjeller blir vannbelastet ekstra. Av den grunn.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Svært gammel, defekt varmtvannstank på badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Det ble ikke registrert røykvarslere eller brannslukkingsapparater i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke etablert ventilasjonsavtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Skrusikringer på det minste soverommet mot nord.
Det er også montert strømmåler ved sikringene.
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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Manglende lufting av konstruksjonen. Se også punktet veggkonstruksjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Døren tar i karm.

Ytterdør til kjøkken og bad; Fikk ikke åpnet døren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Rekkverk 60 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Omfattende behov for rehabilitering, innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med dråpeskifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis utett konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere nytt underlag på det bærende undertaket. Nye sløyfer, lekter å eventuelt vaske og remontere dråpeskifer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Yttertak tekket med dråpeskifer.



Åpent inn under steintekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Liggende, enkelfalset trekledning.
Synlig tømmervegg på soverom, loft (sør)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufting i konstruksjonen, hverken nede mot grunnmur eller oppe i overgangen mot raft/ kiste.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Tiltak:

Lufting og musetetting/ insektstetting må etableres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



Råteskader i trekledning.



Råteskader i treverk ved hovedinngang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Manglende lufting av konstruksjonen. Se også punktet veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med punktet taktekking hvor det ble anbefalt å montere ny taktekking.
Anbefales å smøre mitmiddel på konstruksjonen for beskyttelse av konstruksjonen, hvis takkonstruksjonen skal rehabiliteres.
Estimerte kostnader er lagt inn på punktene «taktekking» og «veggkonstruksjon» da veggkonstruksjon avsluttes mot takkonstruksjon i raft/ kiste hvor det blant annet er viktig med tilstrekkelig lufting.





Fuktmåling på loft; det ble ikke registrert forhøyede verdier ved måling

TG 3 Vinduer

Både isolerglass, koblede glass og et lags glass.
Noen vinduer har lufteventil.
Skråtakvindu på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Knust vindu, kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling ved siden av skråtakvindu.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved måling.

Tilstandsrapport



Nordstuen; punkterte vinduer.



Dør ved gang til kjøkken og bad.



Knust vindu, kjeller.



Kjellerdør.

TG 2 Dører

Ytterdør med høy brystning og enkelt glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Døren tar i karm.

Ytterdør til kjøkken og bad; Fikk ikke åpnet døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å skifte dørene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongplatå ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i trapp



Utvendig trapp mangler rekkverk.



Sprekk i trapp.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Loft: tepper på 3 av soverommene.
Belegg på 1 av soverommene.
Tregulv på det siste.
Tregulv i loftsgang.
Tregulv i begge bodene.
Takhøyde loft: 2,07 (soverom nord).

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Råte- og fuktskader i etasjeskille.
Eksempler på avvik: Kjøkken og loftsgang.
62 mm. høydeforskjell gjennom sørstuen.
34 mm. høydeforskjell gjennom kjøkken.
Søkk ved kjøkkenvask.
Det ble registrert fuktutslag ved fuktmåling, kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Påviste skader må utbedres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Nye bjelker må settes inn.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskader i gulvdekke, loftsgang.

TG 2 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Ovn har vært fyrt med koks og ved.
Teglsteinspipe.
Den kan ikke fyres grunnet hull i pipeløp.
Synlig pipeløp i kjeller og på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull/ sprekker i pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

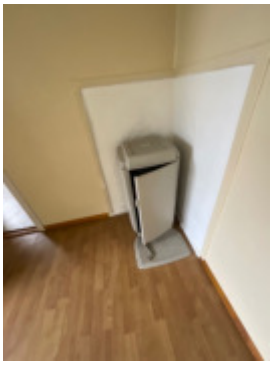
Utbedre pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ovn i stue



Ovn i nordstue.



Pipeløp, loftsetasje



Ovn, loftsetasje.

Pipe og ildsted - 2

Teglsteinspipe, loft.



Pipeløp,loft; teglsteinspipe. Vepsebol til høyre.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller. Se beskrivelse under «andre innvendige forhold».

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Lav takhøyde i trappen (1,27 meter).

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

Rekkverk 60 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Andre innvendige forhold

Kjeller med lav takhøyde, under 1,5 meter på det laveste.
Betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble gjennomført flere fuktmålinger med pigg i treverk. Svært høye fuktverdier i bjelkelag. Råteskader i bjelker.
Ingen lufting i kjeller.
Terreng skrår mot bolig og boligen/ kjeller blir vannbelastet ekstra. Av den grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kjeller; fuktig mur.



Kjeller; råteskader i tømmerstokker/ golvbjelker.



Fuktmåling i kjeller; ått i himling, kjeller.



Fuktmåling i kjeller; vått i himling, kjeller

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i dårlig forfatning.
Innredet med gulvmontert wc, badekar, varmtvannstank.
Vindu på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

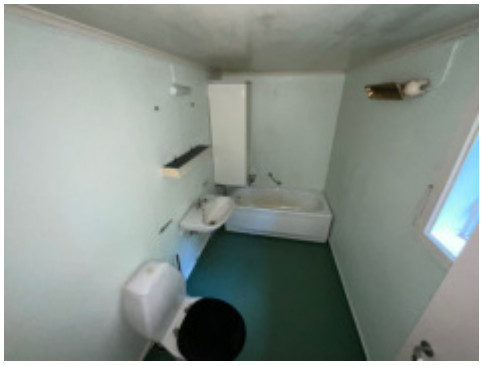
Kostnadsestimat: Over 300 000



Vindu på bad.



Himling, bad.



Bad.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke gjennomført hulltaking, da badet må totalrenoveres, samt at det er avdekket vesentlig med råteskader i konstruksjonen. Blant annet ble det gjennomført fuktmålinger I kjeller, hvor det er tilkomst til underside bjelkelag (se punktet «andre innvendige forhold» for nærmere informasjon om kjeller og fuktmåling i underside etasjeskille/ bjelkelag.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning som mangler de fleste bruksfunksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke etablert ventilasjonsavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er ikke etablert ventilasjonsavtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen er ikke tilknyttet offentlig vann.
Tidligere har det vært benyttet brønnvann koblet mot rør til våningshus.

Det var ikke vann i boligen, befaringsdagen.

Det forventes offentlig vanntilknytning.

Kostnadene for offentlig vann varierer etter kommune, men inkluderer en tilknytningsavgift og en årlig årsavgift. I tillegg kommer arbeid, ref. rørlegger.Eieren av eiendommen dekker alle kostnader som følger av tilknytningen, inkludert en andel av de historiske anleggskostnadene. Den eksakte prisen avhenger av din kommune og om du knytter til deg bare vann, bare avløp, eller begge. Du kan få en nøyaktig pris ved å kontakte kommunen der du bor.

Tilstandsrapport



Røropplegg under håndvask, bad.



Røropplegg under kjøkkenvask

Avløpsrør

Det ble sjekket med Alver kommune på tlf. som opplyste at det ikke ligger inne opplysninger om avløp på eiendommen, det vil si at løsningen er ukjent.
Vanlig løsning var at avløp ble ført til møkkakjeller på løe, og derfra med spredning til terreng.
Det forventes offentlig avløpstilknytning.
Kostnadene for offentlig avløpstilknytning varierer etter kommune, men inkluderer en tilknytningsavgift og en årlig årsavgift. I tillegg kommer kostnader til rørlegger. Eieren av eiendommen dekker alle kostnader som følger av tilknytningen, inkludert en andel av de historiske anleggskostnadene. Den eksakte prisen avhenger av din kommune og om du knytter til deg bare vann, bare avløp, eller begge. Du kan få en nøyaktig pris ved å kontakte kommunen der du bor.

TG 3 Ventilasjon

Lufteluke kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Hvis boligen rehabiliteres/ bygges nytt anbefales balansert ventilasjon. Da vil også kostnadsestimatet øke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svært gammel, defekt varmtvannstank på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny varmtvannstank må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Skrusikringer på det minste soverommet mot nord.
Det er også montert strømmåler ved sikringene.
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.



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det ble ikke registrert røykvarslere eller brannslukkingsapparater i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det ble ikke registrert røykvarslere eller brannslukkingsapparater i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Våningsus er bygget på faste, stabile masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Punktet må leses i sammenheng med punktene «fuktsikring og drenering», rom under terreng (kjeller), og terrengforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Påviste skader må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Eventuelle vannansamlinger på tomten, kan ikke bekreftes.
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot våningshuset. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

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.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert naust med beliggenhet på Hella (2 minutter med bil fra våningshuset). Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Tradisjonelt naust i tre, på murt/steinlagt sjømur. Saltak med eldre dråpeskifer.

Liggende, enkelfalset trekledning.

Slitt tregulv med glipper og lokal svikt. Åpen trappeåpning uten rekkverk (sikkerhetsavvik).

Både opptrekk og bøye.

To porter mot sjø, loft med innvendig trapp.

Liggende, enkelfalset trekledning.
Dråpeskifer som yttertekking.
Både opptrekk og bøye.

Vedlikehold
Naustet har behov for rehabilitering, vedlikehold/ oppgradering.
Underdimensjonert gulvdekke/ bjelkelag.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Løe



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Eldre driftsbygning oppført i mur/betong i underetasje og trekonstruksjoneri overbygg, kledd med profilerte stålplater (bølgeblikk) og trekledning. Sperretakkonstruksjon (saltakkonstruksjon) tekket med bølgeblikkplater.

Vedlikehold

Løen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og flere sikkerhetskritiske avvik. For videre bruk som lager/uthus må det påregnes omfattende sikringstiltak og konstruktiv/klimaskjerm-messig oppgradering. Bygget vurderes ikke mot dagens boligkrav, og eventuelle planer om annen bruk må avklares med kommunen og prosjekteres.

Omfattende behov for rehabilitering. Ombygging eller bruk til annet formål enn lager krever søknad og prosjektering.
Synlig puss/ betongavskalling og misfarging som indikerer fukt og saltutslag.
Åpne sjakter/luker i gulv uten sikring (fallfare).
Lokale riss/skarpe kanter.
Underetasjei mur/puss med flassing, fuktmerker og begroing. Vegetasjon står tett inntil vegg.
Overbygg i trekonstruksjon med korrugerte plater; betydelig malingsslitasje/rust og åpninger ved overganger.
Eldre smårutete trevinduer; flere sprukne/knuste ruter, avflasset maling/kit og råtefare i rammer/karmer.
Tofløyet treport er skeiv, med slark i hengsler og råteslitasje i nedkant.
Taksperrer i tre; aldersslitasje; enkelte skjevheter.
Man ser dagslys gjennom flere skjøter/åpninger, noe som tyder på utettheter.
Eldre fjøsinnredning/båsskiller og rekkverk er deformert/ustabilt.
Hems/plattinger og brystninger har delvis manglende rekkverk; flere fallkanter.
Flere avvik: knust glass, løse plater, åpne gulvåpninger. Bygget bør ikke brukes til allmenn ferdsel uten sikring.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Enkel standard.
Eldre uthus i trevirke på betongsokkel. Sperretakkonstruksjon/ saltak tekket med dråpeskifer.
Bindingsverk av tre med utvendig liggende kledning. Markant malingsflassing, værslitt trevirke og tydelige råteangrep lokalt, særlig ved hjørner og under vinduer. Flere åpninger/sprekker i kledningen.
Yttertak er tekket med dråpeskifer.
Saltak med åpent synlig undertak/rupanel på innsiden. Eldre sperrer/åser med aldersslitasje. Dagslys og utettheter kan spores i flere skjøter/overganger; stor risiko for vanninntrengning. Tekking utvendig ikke dokumentert, men antas å være sterkt nedbrutt.

Vedlikehold

Behov for omfattende rehabilitering/ oppgradering.

Uthuset har betydelig vedlikeholdsetterslep. For videre bruk selv som enkelt lager må det påregnes omfattende tiltak og rehabilitering av kledning og bærende konstruksjon.

Bygget brukes i dag som lagringsplass.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

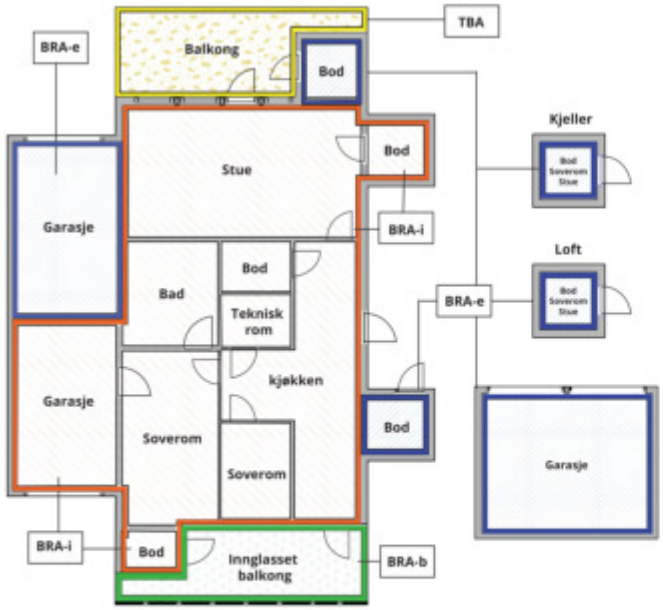
Hva er måleverdig areal?

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		64		64	
2 etasje		64		64	
SUM		**128**			
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje			
2 etasje			

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		109		109	
2 Etasje		68		68	
Kjeller		12		12	
SUM		**189**			
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje			
2 Etasje			
Kjeller			

Kommentar

Det var ikke tilkomst til kjeller, gavlvegg (nord).
Det ble ikke brukt makt for å åpne døren.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	

Kjeller		12		12	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Kjeller			

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	73			73	
Loftsetasje	59			59	
Kjeller					
SUM	**132**				
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang (med trappeløp), Stue (nord), Stue (sør), Kjøkken, Spisskammers, Gang 2, Bad		
Loftsetasje	Loftsgang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod (innenfor soverom 5), Bod 2, Bod 3		
Kjeller	Kjellerrom		

Kommentar

Kjeller: Ca. 29 m² (det meste av araelet er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Under 1,5 meter på det laveste.
Målbart areal er ført opp under punktet kjeller, nevnt under.

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 m/ trappeløp: 7,45
Stue (nord): 13,03
Stue (sør): 20,72
Kjøkken: 12,21
Spisskammers: 8,38
Gang 2: 2,74
Bad: 4,72

Loftsetasje:
Gang: 10,85
Soverom 1: 5,80
Soverom 2: 5,96
Soverom 3: 13,57
Soverom 4: 11.09
Soverom 5: 4,12
Bod 1: 1,22 (tilkomst fra soverom 5)
Bod 2: 3,65
Bod 3: 1,47

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Brannceller

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

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)
Naust	0	128
Løe	0	189
Uthus	0	33
Våningshus	126	6

Kommentar	
Naust	
Løe	
Uthus	
Våningshus	S-rom gjelder 3 boder på loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Olaug Johanne Fjellstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	432	3		0	102119.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Radøyvegen 2162

Hjemmelshaver
Fjellstad Olaug Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Uthella, Radøy.
Cirka 5-6 minutter med bil/ 5 km. 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.
Manger barneskule, Radøy ungdomsskule og barnehage i området.
Ca. 26 km. til Knarvik hvor man blant annet finner Amfi Knarvik (kjøpesenter med et godt butikkutvalg.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret. En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
Drøyt 50 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Avkjøring fra offentlig vei (Radøyvegen).

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann.
Brønn (gjengrodd).

Tilknytning avløp

Sjekket med kommunen på tlf. som opplyste at det ikke ligger inne opplysninger om avløp på eiendommen, det vil si at løsningen er ukjent. Vanlig løsning var at avløp ble ført til møkkakjeller på løe, og derfra med spredning til terreng.

Om tomten

Se beskrivelse av tomten, innledningsvis.

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
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	25.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	03.09.2025	
3	04.09.2025	

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.
195250116

Selger 1 navn
Olaug Johanne Fjellstad

Gateadresse
Radøyvegen 2162

Poststed	Postnr
Manger	5936

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Karl Gerhard Fjellstad

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250116

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ved rydding av eiendomen funnet mit i byggningsmassen.

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: 195250116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
olaug Fjellstad	6d58623760c00bcc3bf0 c4d6ab615d9709026400	04.09.2025 08:03:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250116

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KART FRA
GARDSKART.NO


Haukeberget
Moseberget
Håndsvegen
Lamburdsdalen
Håland
5484
Nedre Vågenes
Vågenesvegen
Revedalen
Sekjedalshøyen
Storhøyen
Grindheimsvegen
5490
Sætre
Stongarhøyen
Stokkhøyen
Krekena
Brudikshaugane
Djupedalen
17.9
Krossholmen
Øyjordspollen
Træneset
Trollhøyen
Borgaråsen
Grønhøyen
Kolåsen
Kalsås
Nordre Kollhøyen
Klovningen
Krosshøyen
Århaugen
Hellakletten
Trædsvågen
Rognkallsekkja
8.4
Hushaugen
Søre Træsvågen
Stølen
Hella
Radøyvegen
Leveren
Nordnaustet
Brundalen
Innhella
36.3
Vassvika
Rundhøyen
Hovden
Skitlarhøyen
Vardhøyen
Naustvågen
Innhellevik
Byrkjeland
Helläneset
Skuthamna
Flóni
Munkholmen
Svarthøyen
Tunga
Kvalvika
Målestokk

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Radøyvegen 2162
Gnr. 432 Bnr. 3 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0116

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