PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

MANGERSNESVEGEN 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

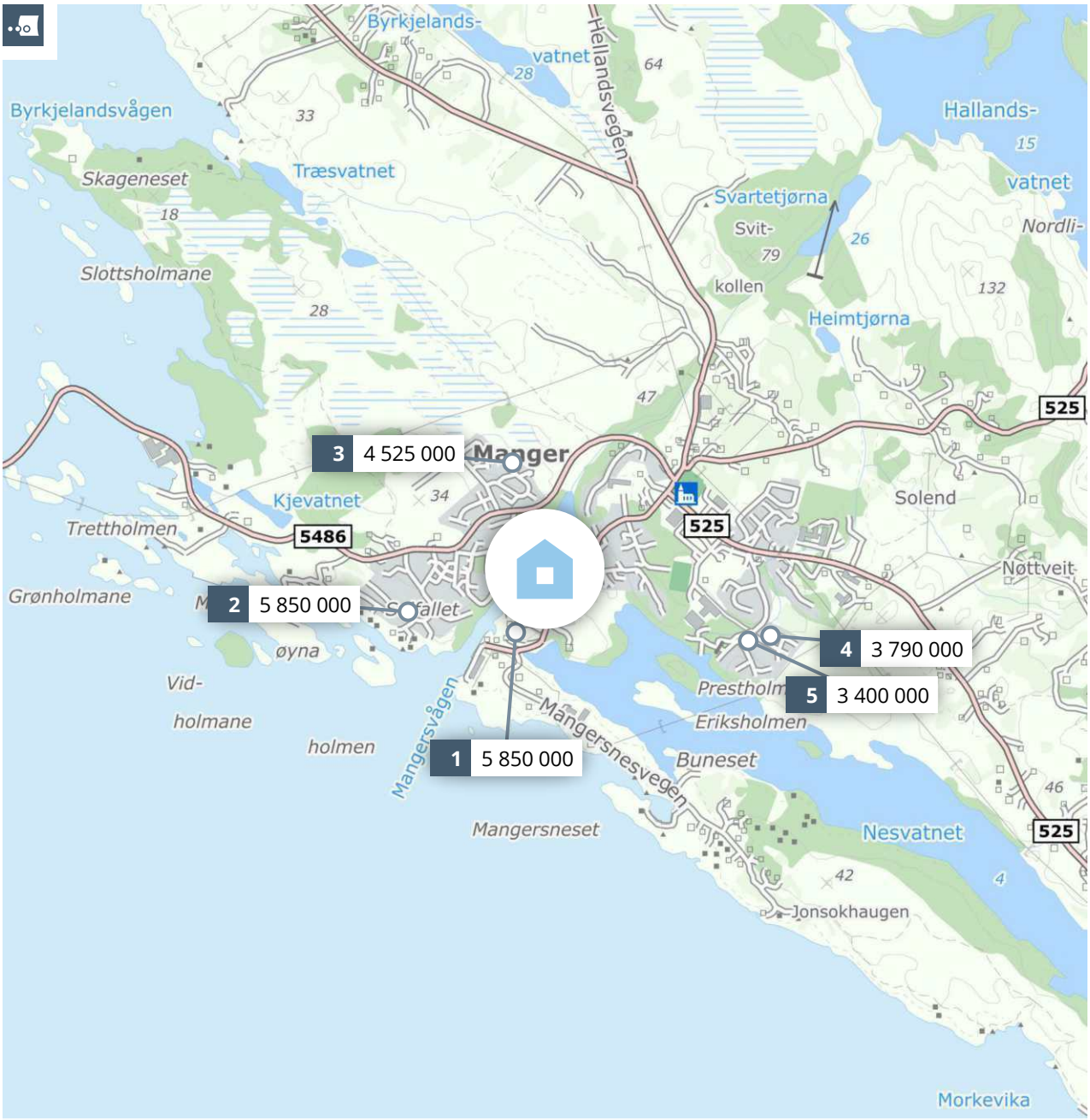
Selgers egenerklæringsskjema

Kart og tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MANGERSNESVEGEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 17.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mangersnesvegen 55, 5936 MANGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 445 BNR 269 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MANGER

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	14 793
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	42 m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mangersnesvegen 75				27.03.2026	4 990 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**18 571**
	315 m²	1982	3 442 m²	2 sov						
2	Selfallet 107				26.05.2026	5 490 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**25 658**
	228 m²	2012	743 m²	4 sov						
3	Langhøyane 25				26.06.2026	3 990 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**29 006**
	156 m²	2003	1 315 m²	3 sov						
4	Kvernhusvegen 4				13.05.2026	3 790 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**19 637**
	193 m²	1977	988 m²	3 sov						
5	Kvernhusvegen 1				18.08.2024	3 390 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**16 190**
	210 m²	1977	1 256 m²	3 sov						

Uferdig enebolig med stor tomt sentralt beliggende på Manger.

Eiendommen består av en enebolig som per i dag mangler ferdigstillelse. Det gjenstår arbeider innvendig, og det utelukkes ikke at det også gjenstår arbeid utvendig. Torvtaket ble vår/ sommer 2026 gjort ferdig, og det er lagt torv over hele taket.

Boligen har vært bebodd frem til nå i nyere tid, men det må påregnes investeringer før boligen kan ferdigstilles i henhold til dagens krav og standard, og dette er tatt hensyn til i verdiestimatet.

Boligen har et innvendig bruksareal på 169 kvm og inneholder to soverom, to bad og en romslig stue/kjøkkenløsning i åpen løsning, spisestue, samt planlagt hems/ loftstue hvor det i dag mangler trapp opp.

Planløsningen legger til rette for en praktisk og moderne bolig når arbeidet er fullført.
Tomten er på om lag 3 mål og har gode utearealer, med også mulighet for sjøutsikt til Mangerspollen. Eiendommen er delvis opparbeidet med en stor terrasse, flere frittstående boder samt garasje på 28 kvm.

Boligen holder i dag en ok standard på de delene som er ferdigstilt, men det gjenstår vesentlig arbeid før eiendommen kan ferdigmeldes og oppnå sin fulle verdi. Ferdigattest og fullføring av arbeider vil være nødvendige tiltak for å løfte eiendommens markedsverdi ytterligere.

Uteområdet har også behov for opprydning og videre opparbeidelse.

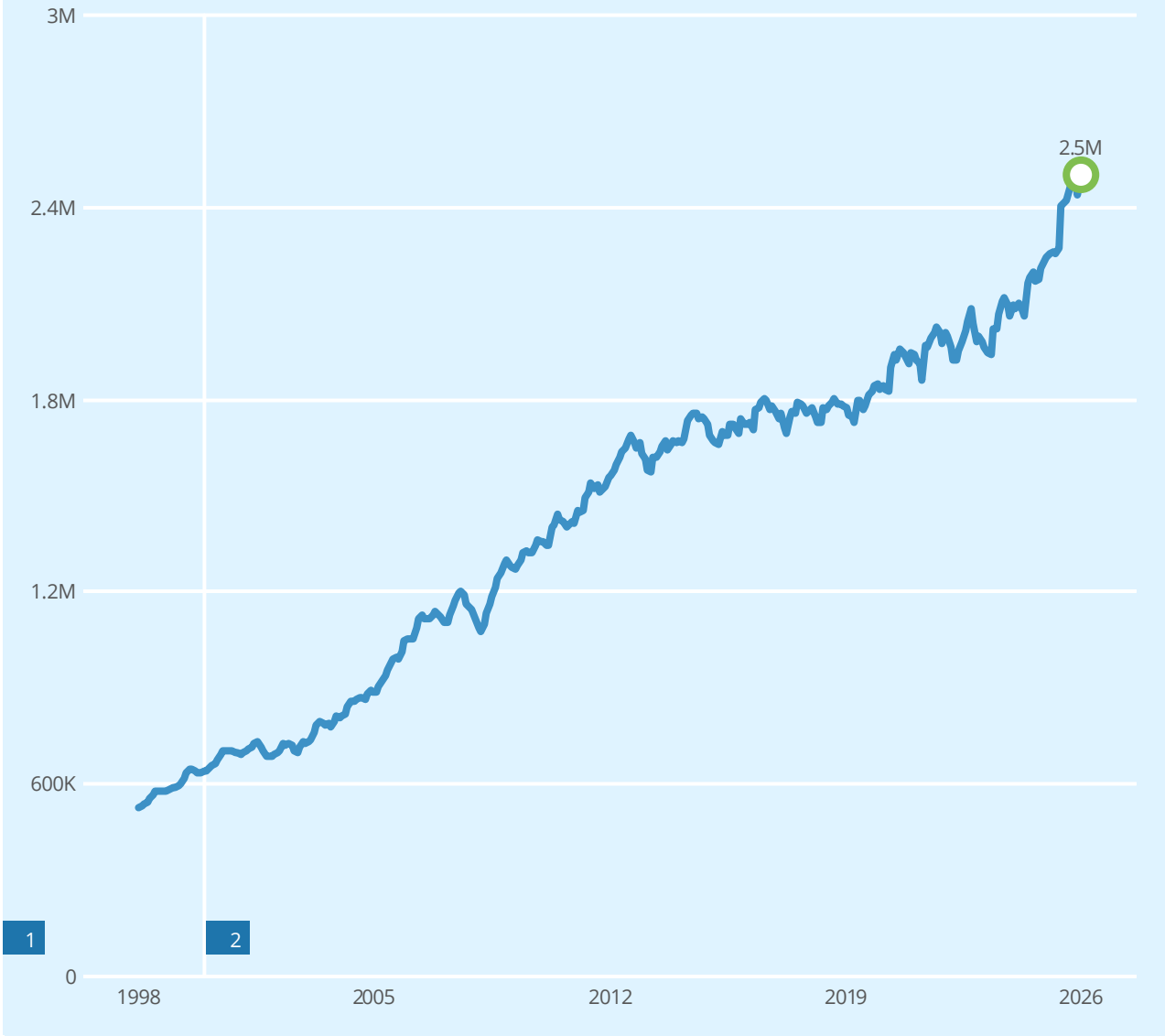
Slik eiendommen fremstår i dag, anslås markedsverdien å ligge i området 2 400 000 til 2 600 000.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2008		09.09.2008	-	400 000	-	400 000	3
02.09.1999		02.09.1999	-	59 770	-	59 770	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. sønnen som kjøpte 1/4 del.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5936 MANGER nå

3
eneboliger til salgs

2.7M
2.6M
2 513 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Eneboliger solgt i 5936 MANGER siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

4.3M
4.1M
3 928 000 Salgspris i snitt
3 659 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.3M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 062 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd
24 641 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

14 793 Mangersnesvegen 55
Totalpris 2 500 000

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Mangersnesvegen 55, 5936 MANGER

ALVER kommune

gnr. 445, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1719 **Eiendomsverdi ref nr:** DD9598

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 115 000 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan (hovedetasje + loftsetasje/ hems.
Tilhørende garasje og 2 stk. bodhus.
Hele bygningsmassen må undersøkes av byggmester eller annen bygningskyndig med dokumentert kompetanse.
Boligen har også behov for oppgraderinger.

Bygningsmassen er ikke ferdigstilt, og det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger også begrenset informasjon og dokumentasjon om boligen, herunder mangelfull dokumentasjon knyttet til utførelse, og offentlig godkjenning. Dette begrenser takstingeniørens vurderingsgrunnlag.
Ved befaringen ble det registrert at det gjenstår arbeider, herunder blant annet generelle avslutninger som listverk, foringer og øvrige ferdigstillelsesarbeider.

Det mangler også trapp og rekkverk til hems. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) ble hemsen ikke besiktiget. Arealet er målt fra åpning til hems, og ikke ved oppmaling på selve hemsen. Oppgitt areal for hemsen kan derfor avvike fra faktisk areal.

Det kan ikke utelukkes at det også gjenstår ytterligere arbeider, mangler eller dokumentasjon som ikke har vært mulig å avdekke ved en visuell tilstandsvurdering.
Den bygningssakkyndige foretar ikke kontroll av om boligen oppfyller kravene for ferdigattest, byggteknisk forskrift eller øvrige offentlige krav. Befaringen omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av byggearbeidenes kvalitet, utførelse eller kontraktsmessige ferdigstillelse.
Det anbefales at kjøper engasjerer kvalifisert byggmester eller annen relevant fagkyndig for en fullstendig gjennomgang av boligen, kartlegging av gjenstående arbeider, kontroll av utførelse og dokumentasjon samt bistand med ferdigstillelse og søknadsprosessen frem til ferdigattest. Eventuelle kostnader til ferdigstillelse, utbedringer og nødvendig dokumentasjon må påregnes.

Takstingeniøren har ikke 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.

Befaringen ble utført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

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

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er bygget som torvtak. Det er ikke satt tilstandsgrad på yttertaket da det forelå begrenset informasjon og dokumentasjon om oppbygging, utførelse og alder på befaringstidspunktet. Det var ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av takets konstruksjon, tettesjikt, drenerende lag, torvoppbygning eller eventuelle skjulte forhold ved befaring.

MERK: Det foreligger nå sluttrapport i forbindelse med ferdigstilling av takarbeider. Arbeidene og rapporten (datert 26.05.26) er utført av Bergen Takmester AS. Viser til denne for nærmere informasjon om torvtaket.
Takrenner og nedløp i metall.
Loftsluke på bad/ vaskerom.
Yttertak bygger med w-takstoler og bærende undertak (taktro/ panel).
Isolert mellom kaldloft og bolig.
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Montert musebånd i bunn av kledning.
Utett konstruksjon.
Vinduer med isolerglass trekarmer med gjennomgående sprosser.
Ytterdør i trevirke med isolert glassfelt og utenpåliggende sprosse.
Tofløyet terrassedør med utgang fra gang mellom kjøkken og bad.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Skyvedør med isolerglass i trekarmer med utgang fra spisestue.
Døren åpner, lukker og låser.
Skyvedør med helt isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Det var ikke nøkkel til døren (den var låst).
Utgang til terrasse fra gang og spisestue. Terrasssen er belagt med belegningsstein, ca. 39 m².
Det er også område med terrasse/ platting utført med terrassebord i trevirke, ca. 35 m².
Totalt sett er områder med belegningsstein og trevirke større, da det f.eks. er belegningsstein ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser på gulv.
Tregulv i stue, spisestue, og begge soverom.
Malte platevegger.
Panel i horisontale himlinger og skråhimlinger.
Overflatdarbeider er ikke ferdigstilt i boligen.
Malte platevegger. Smartpanel på soveromsvegger.
Panel i himlinger/ skråhimlinger.
Mugg og svertesopp, innvendig indikerer dårlig ventilasjon.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra stue ved kjøkken til yttervegg, spisestue (måleavstand ca. 10,5 meter).
Det ble målt ca. 20 mm. høydeforskjell gjennom soverom nærmest

Beskrivelse av eiendommen

ytterdør.
Det er ikke bekreftet om boligen er bygget med radonsperre. Det foreligger ikke ferdigattest på arbeider.
Oppføring av boligen startet i 2001.Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak er etablert. Dette var ikke et generelt krav etter forskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Dersom radonforholdene er ukjente, anbefales radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.
Contura vedfyrt ovn i stue. (Stålpipe med innvendig røykrør/ pipeløp).
Buet frontglass.
Smale sideglass på hver side.
Sylinderformet ovnskropp.

Vedovn i stue er ikke tilstandsvurdert, og det er ikke satt tilstandsgrad da funksjon, effekt og tekniske egenskaper ikke er tilstrekkelig dokumentert eller verifisert. Vedovnen er ikke funksjonstestet ved befaring. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere tilstanden utover synlige forhold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vedovnens type, effekt og eventuelle godkjenninger dersom dette er nødvendig. Kontroll av funksjon, tilkobling og eventuelle branntekniske forhold bør utføres av kvalifisert fagperson ved behov.
Profilerte, gormpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.
Det er ikke foretatt særskilt kontroll av forekomst av skadedyr som mus, rotter eller insekter. Det foreligger ikke bekreftet informasjon om skadedyrangrep. Vurderingen er begrenset til synlige forhold ved befaring, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Ved mistanke om skadedyr anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra funn og omfang.

På grunn av begrenset informasjon om boligen og manglende ferdigstillelse kan det ikke utelukkes at forhold som ikke er synlige ved befaring kan forekomme.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad/vaskerom
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på bad/ vaskerom.
Keramiske flliser på vegger.
Panel i himling.
Keramiske fliser på gulv.
Det er ikke montert membranoppbrett ved dør.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.
Det er ikke bekreftet hvilken membranløsning som er benyttet.
Det er ikke bekreftet hvilken sluk som er benyttet.
Plastrist over sluk må rengjøres.
Rustet skrue.
Bad/ vaskerom er innredet med håndvask, underskap, speilskap over vask, gulvmontert wc.
Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vaskemaskin. Dobbel stikkontakt over vaskemaskin.
Åpningsvindu.
Godt mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.
Tilstandsgrad 1 er satt på grunnlag av at avtrekk fungerte tilfredsstillende og at det er tilluft til bad/ vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på bad/ vaskerom.
Keramiske fliser på vegger.
Keramiske fliser på gulv.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.
Det er ikke bekreftet hvilken membranløsning som er benyttet.
Det var ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ badekar.
Håndvask med underskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask.
Vegghengt wc (det er ikke montert drenshull under wc).

Badekar.
Godt mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.
Tilstandsgrad 1 er satt på grunnlag av at avtrekk fungerte tilfredsstillende og at det er tilluft til bad/ vaskerom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Under/ overskap, laminerte benkeplater, dobbel kjøkkenvask i stål.
Kitchenboards (spruteplater) over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/ fryseskap (kombiskap).

Keramiske fliser på gulv.
Malte platevegger.
Åpningvindu og 4 fastkarmsvinduer fra gulv til høyt tak (3,98 meter).

Det er valgt å ikke sette tilstandsgrad, da det ikke foreligger informasjon om kjøkkeninnredningen.
Godt mekanisk avtrekk over platetopp ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og gang.
Lufteventil i åpningsvindu (vinduåpningen er imidlertid tildekket med plastikk).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg, teknisk rom.
Hovedstoppekran i skapet.
Plastrør. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon.
Gode mekaniske avtrekk fra kjøkken og bad/ vaskerom (beskrevet separat).
Ventilasjonsrør, kaldloft.
Oso varmtvannstank, 287 liter fra 2008, montert på teknisk rom.
Rommet har sluk i gulvet.
Sikringsskap montert i bod med tilkomst fra soverom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelse i sikringsskapet. Kurs 14 og 15 er ikke merket.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Beskrivelse av eiendommen

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.

MERK: Viser til dokumentasjon fra elektriker (2024). Gjelder samsvarserklæring, sluttkontroll og rapport for risikovurdering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Dreneringen er fra byggeåret (2001) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.
Grunnmur av betong.
Det er valgt og ikke sette tilstandsgrad, når det gjelder grunnmur, da det ikke foreligger ferdigattest på boligen.
Boligen er bygget på flat del av tomten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

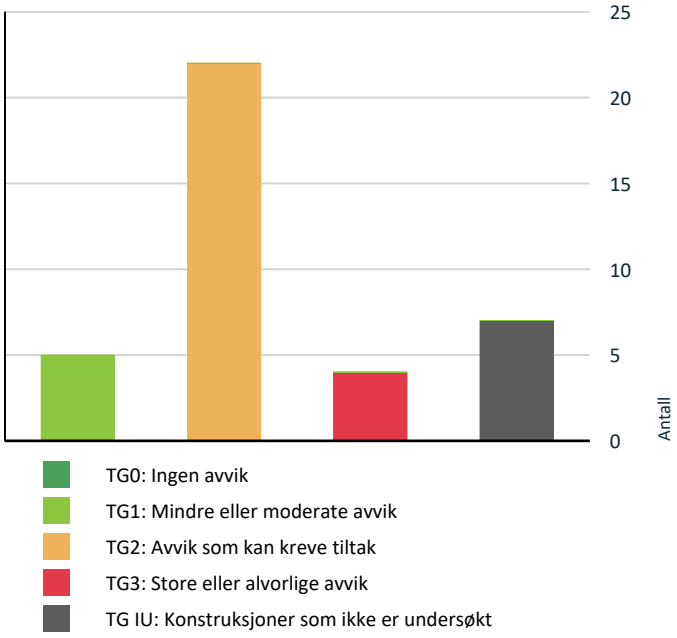
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke godkjente, stemplede tegninger fra Alver kommune.

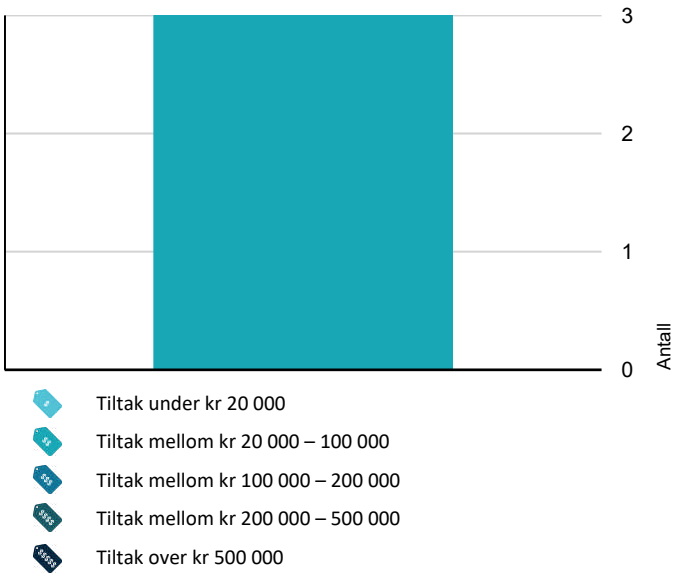
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør (utgang fra gang)** Gå til side
- **Utvendig > Skyvedør med utgang fra spisestue - 1** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2001

Vedlikehold
Gjenstående arbeider. Behov for å ferdigstille boligen.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er bygget som torvtak. Det er ikke satt tilstandsgrad på yttertaket da det forelå begrenset informasjon og dokumentasjon om oppbygging, utførelse og alder på befaringstidspunktet. Det var ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av takets konstruksjon, tettesjikt, drenerende lag, torvoppbygning eller eventuelle skjulte forhold ved befaring.

MERK: Det foreligger nå sluttrapport i forbindelse med ferdigstilling av takarbeider. Arbeidene og rapporten (datert 26.05.26) er utført av Bergen Takmester AS. Viser til denne for nærmere informasjon om torvtaket.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover forhold relatert til alder og forventet bruksslitasje. Med bakgrunn i alder er det gitt TG2, da levetid og funksjon må vurderes opp mot videre bruk. Det må påregnes jevnlig kontroll, rengjøring og vedlikehold. Utskifting må påregnes når funksjon eller tilstand tilsier dette.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loftsluke på bad/ vaskerom.
Yttertak bygger med w-takstoler og bærende undertak (taktro/ panel).
Isolert mellom kaldloft og bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Ventilasjonsør er avsluttet på kaldloft, og er ikke ført ut gjennom yttertak.
Det er registrert et eldre vepsebol på kaldloftet. Bolet anbefales fjernet som et forebyggende tiltak og for å lette fremtidige inspeksjoner av loftet. Det ble ikke registrert aktivitet i bolet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Bolet anbefales fjernet som et forebyggende tiltak og for å lette fremtidige inspeksjoner av loftet. Det ble ikke registrert aktivitet i bolet på befaringstidspunktet.

• Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft og er ikke ført ut gjennom yttertak eller yttervegg. Dette kan medføre at fuktig avkastsluft tilføres loftsrommet, med økt risiko for kondens, mugg-, råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Ventilasjonsrøret bør føres til det fri via godkjent gjennomføring i yttertak eller yttervegg, utført på en fagmessig måte. Loftskonstruksjonen anbefales samtidig kontrollert for eventuelle fuktrelaterte skader. Kostnader til utbedring og eventuelle følgeskader må påregnes.
Se punktet ventilasjon for tilstandsvurdering.



Loftsluke på bad/ vaskerom.







Gammelt vepsebol.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Montert musebånd i bunn av kledning.

Vurdering av avvik:
• Gjenstår arbeider på veggfasader.
Kledningsbord må utbedres.
Fasader anbefales utbedret av profesjonelle (tømrer/ byggmester).

Konsekvens/tiltak
• Risiko for at skadedyr har/ får passasje.
Risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.



Åpent inn i raft/ kiste.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert hjørnebord på kledning.



Det er ikke montert tilstrekkelig med listverk. Det er heller ikke tettet i raft/ kiste øverst på bilde.



Montert musetetting i bunn av kledning.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Utett konstruksjon.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass trekarmer med gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

• Arbeider rundt vinduer er ikke ferdigstilt. Det er registrert åpninger og manglende ferdigstillelse rundt vinduer, både utvendig og innvendig. Vann/ nedbør kan trenge inn i konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Viktig at arbeidet ferdigstilles og tettes på en fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak

• Arbeidene rundt vinduer må ferdigstilles slik at konstruksjonen blir tilfredsstillende beskyttet mot værpåkjenninger. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig/ byggmester. Det kan være nødvendig med demontering av enkelte konstruksjonsdeler for å avklare utførelse, eventuelle fuktskader og nødvendig utbedringsomfang. Kostnader for ferdigstillelse og eventuelle utbedringer kan derfor ikke fastsettes før nærmere undersøkelser er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Stuevinduer. Vindusåpninger er tildekket med plast.





Ardeider er ikke ferdigstilt, ref. listverk/ tilsetninger.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke med isolert glassfelt og utenpåliggende sprosse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Ytterdør.

TG 2 Terrassedør (utgang fra gang)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tofløyet terrassedør med utgang fra gang mellom kjøkken og bad.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke ferdigstilt med listverk og nødvendige avslutninger utvendig og innvendig. Forholdet vurderes som et ferdigstillelsesarbeid og er ikke nødvendigvis en indikasjon på skade. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende ferdigstillelse og behov for komplettering.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes komplettering av listverk og øvrige avslutninger for å ferdigstille boligen. Utvendige avslutninger bør utføres på en slik måte at konstruksjonen sikres mot værpåkjenninger og uønsket fuktinntrenging. Kostnader for ferdigstillelse må påregnes. På grunn av at boligen ikke er ferdigstilt og det foreligger begrenset dokumentasjon, kan det ikke utelukkes at det gjenstår ytterligere arbeider som ikke er avdekket ved visuell befaring.









TG 2 Skyvedør med utgang fra spisestue - 1

Beskrivelse

Skyvedør med isolerglass i trekarmer med utgang fra spisestue.
Døren åpner, lukker og låser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke ferdigstilt med listverk og nødvendige avslutninger utvendig og innvendig. Forholdet vurderes som et ferdigstillelsesarbeid og er ikke nødvendigvis en indikasjon på skade. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende ferdigstillelse og behov for komplettering.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes komplettering av listverk og øvrige avslutninger for å ferdigstille boligen. Utvendige avslutninger bør utføres på en slik måte at konstruksjonen sikres mot værpåkjenninger og uønsket fuktinntrenging. Kostnader for ferdigstillelse må påregnes. På grunn av at boligen ikke er ferdigstilt og det foreligger begrenset dokumentasjon, kan det ikke utelukkes at det gjenstår ytterligere arbeider som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Skyvedør med utgang fra spisestue

Beskrivelse

Skyvedør med helt isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Det var ikke nøkkel til døren (den var låst).

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra gang og spisestue. Terrasssen er belagt med belegningsstein, ca. 39 m².
Det er også område med terrasse/ platting utført med terrassebord i trevirke, ca. 35 m².
Totalt sett er områder med belegningsstein og trevirke større, da det f.eks. er belegningsstein ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder

Konsekvens/tiltak
• Belegningsstein er stedvis gjengrodd med vegetasjon, og terrasse i trevirke har et vedlikeholdsbehov. Det må påregnes rengjøring, vedlikehold og løpende utskifting ved behov.
Det anbefales å fjerne vegetasjon og rengjøre belegningssteinen.
Terrasse i trevirke bør vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av slitte eller skadde materialer ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken, bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser på gulv.
Tregulv i stue, spisestue, og begge soverom.
Malte platevegger.
Panel i horisontale himlinger og skråhimlinger.
Overflatdarbeider er ikke ferdigstilt i boligen.

Vurdering av avvik:

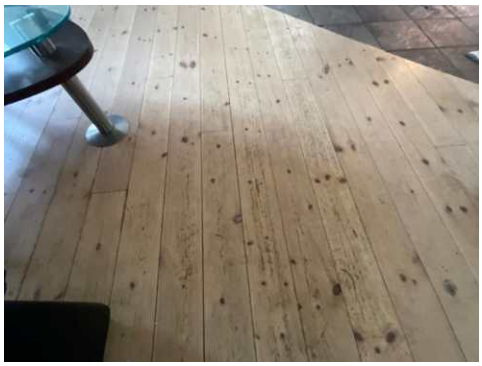
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Mugg og svertesopp, innvendig indikerer dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Svimerke i tregulv i området ved vedfyrt ovn.



Overflater, stue mot kjøkken.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte platevegger. Smartpanel på soveromsvegger.
Panel i himlinger/ skråhimlinger.
Mugg og svertesopp, innvendig indikerer dårlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert mugg- og svertesopp på enkelte overflater, samt generell slitasje. Forholdet indikerer behov for rengjøring, behandling og eventuelt overflateoppussing. Det er ikke foretatt inngående undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner, og årsaken til soppveksten er ikke nærmere avklart.
Overflatene bør rengjøres og behandles på egnet måte. Det anbefales å undersøke årsaken til mugg- og svertesoppveksten for å avklare om dette skyldes fuktforhold, mangelfull ventilasjon eller andre forhold.
På grunn av begrenset informasjon om boligen og manglende ferdigstillelse kan det ikke utelukkes at det foreligger bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra stue ved kjøkken til yttervegg, spisestue (måleavstand ca. 10,5 meter).
Det ble målt ca. 20 mm. høydeforskjell gjennom soverom nærmest ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke bekreftet om boligen er bygget med radonsperre. Det foreligger ikke ferdigattest på arbeider.
Oppføring av boligen startet i 2001.Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak er etablert. Dette var ikke et generelt krav etter forskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Dersom radonforholdene er ukjente, anbefales radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Contura vedfyrt ovn i stue. (Stålpipe med innvendig røykrør/ pipeløp).
Buet frontglass.
Smale sideglass på hver side.
Sylinderformet ovnskropp.

Vedovn i stue er ikke tilstandsvurdert, og det er ikke satt tilstandsgrad da funksjon, effekt og tekniske egenskaper ikke er tilstrekkelig dokumentert eller verifisert. Vedovnen er ikke funksjonstestet ved befaring. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere tilstanden utover synlige forhold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vedovnens type, effekt og eventuelle godkjenninger dersom dette er nødvendig. Kontroll av funksjon, tilkobling og eventuelle branntekniske forhold bør utføres av kvalifisert fagperson ved behov.

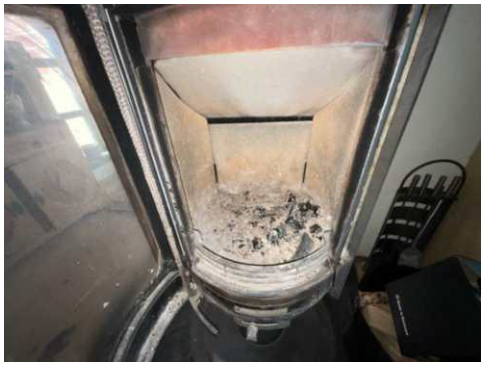
Tilstandsrapport



Utvendig pipeløp.



Stålpipe med innvendig røykrør/ pipeløp.



Inne i vedfyrt ovn.



Innvendig røykrør/ pipeløp mot stuehimling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, gormpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert foringer/ tilsetninger, listverk.

Konsekvens/tiltak

• Viktig å montere tilsetninger/ listverk av flere grunner: bedrer lufttetthet og øker lydisolasjon, beskytter konstruksjonen og gir et helhetlig estetisk uttrykk.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt særskilt kontroll av forekomst av skadedyr som mus, rotter eller insekter. Det foreligger ikke bekreftet informasjon om skadedyrangrep. Vurderingen er begrenset til synlige forhold ved befaring, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Ved mistanke om skadedyr anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra funn og omfang.

På grunn av begrenset informasjon om boligen og manglende ferdigstillelse kan det ikke utelukkes at forhold som ikke er synlige ved befaring kan forekomme.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske flliser på vegger.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Tilstandsrapport



Våtromsplate bak keramiske fliser.



Hull i flis over speil.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Det er ikke montert membranoppbrett ved dør.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert mangelfulle fallforhold på gulv flere steder i våtrommet. I dusjsonen er det tilnærmet flatt gulv/svakt fall mot sluk, men det er også registrert områder med motfall. Fra wc til sluk er det registrert motfall på ca. 5 mm. Det er også registrert svakt motfall fra servant/ vask mot sluk. Forholdene medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det kan oppstå vannansamlinger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Gulvet bør utbedres slik at krav til tilfredsstillende fall mot sluk ivaretas. For å avklare nødvendig tiltak og kostnadsomfang må våtrommet vurderes nærmere av fagkyndig. Det kan være nødvendig med større inngrep, herunder ombygging av gulvkonstruksjonen. Kostnader for utbedring kan ikke fastsettes uten nærmere undersøkelser.

Vurderingen er basert på synlige og målte forhold ved befaring. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke bekreftet hvilken membranløsning som er benyttet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er ikke bekreftet hvilken sluk som er benyttet.
Plastrist over sluk må rengjøres.
Rustet skrue.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/ vaskerom er innredet med håndvask, underskap, speilskap over vask, gulvmontert wc.
Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vaskemaskin. Dobbel stikkontakt over vaskemaskin.
Åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Baderomsinnredningen har normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, justering og utskifting av slitte komponenter etter behov. Avhengig av videre bruk og vedlikehold må utskifting av inventaret på sikt forventes.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.
Tilstandsgrad 1 er satt på grunnlag av at avtrekk fungerte tilfredsstillende og at det er tilluft til bad/ vaskerom.

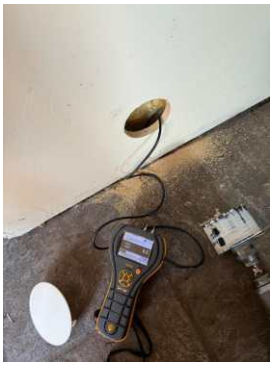
Tilstandsrapport

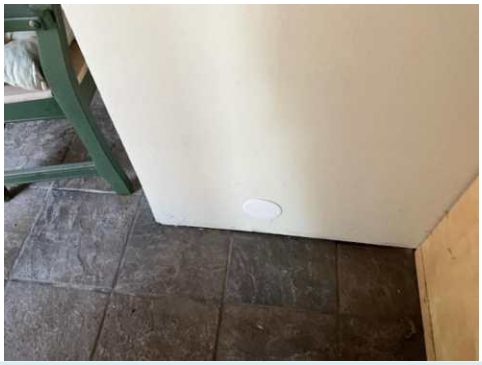
HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.



Det er ikke avsluttet på vegger med fuger/ silikon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke bekreftet hvilken membranløsning som er benyttet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det var ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ badekar.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask. Vegghengt wc (det er ikke montert drenshull under wc).

Badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.
Tilstandsgrad 1 er satt på grunnlag av at avtrekk fungerte tilfredsstillende og at det er tilluft til bad/ vaskerom.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom





KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Under/ overskap, laminerte benkeplater, dobbel kjøkkenvask i stål.
Kitchenboards (spruteplater) over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/ fryseskap (kombiskap).

Keramiske fliser på gulv.
Malte platevegger.
Åpningvindu og 4 fastkarmsvinduer fra gulv til høyt tak (3,98 meter).

Det er valgt å ikke sette tilstandsgrad, da det ikke foreligger informasjon om kjøkkeninnredningen.







HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk over platetopp ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og gang.
Luftventil i åpningsvindu (vinduåpningen er imidlertid tildekket med plastikk).

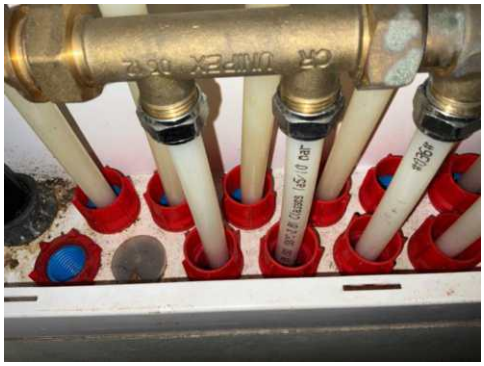
Tilstandsrapport













Drebshull nede på vegg under rørskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg, teknisk rom.
Hovedstoppekran i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert kursfortegnelse i skapet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Det er satt tilstandsgrad 2 på grunnlag av alder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Gode mekaniske avtrekk fra kjøkken og bad/ vaskerom (beskrevet separat).

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet (2001). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav. Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte eller mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan påvirke inneklima, komfort og fukttransport, særlig ved utilstrekkelig lufting. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og vedlikehold av ventiler. Oppgradering til balansert ventilasjon kan vurderes ved rehabilitering eller dersom det oppleves utfordringer med inneklima eller fukt.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon forutsetter tilstrekkelig lufttilførsel gjennom ventiler og lufteluker. Det anbefales å montere flere lufteluker/ventiler for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Dette vil redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og dårlig inneklima. Eventuelle nye ventiler bør plasseres og dimensjoneres i henhold til gjeldende byggtekniske anbefalinger.



Lufting avsluttet på loft.

TG 3 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Ventilasjonsrør, kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft og er ikke ført ut gjennom yttertak eller yttervegg. Dette kan medføre at fuktig avkastsluft tilføres loftsrommet, med økt risiko for kondens, mugg-, råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Ventilasjonsrøret bør føres til det fri via godkjent gjennomføring i yttertak eller yttervegg, utført på en fagmessig måte. Loftskonstruksjonen anbefales samtidig kontrollert for eventuelle fuktrelaterte skader. Kostnader til utbedring og eventuelle følgeskader må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 287 liter fra 2008, montert på teknisk rom.
Rommet har sluk i gulvet.



Tilstandsrapport



Plastsluk ved varmtvannstank er dekket av plastdeksel/ «hinne».
Eventuelt lekkasjevann vil ikke renne tilsiktet mot sluk.

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.

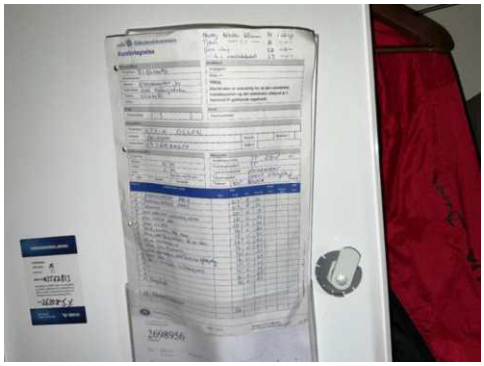
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

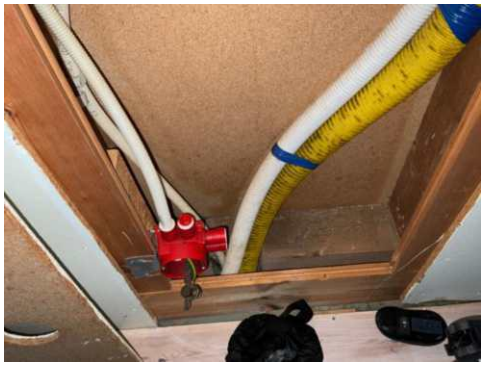
Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod med tilkomst fra soverom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelse i sikringsskapet. Kurs 14 og 15 er ikke merket.
Strømmåler i skapet.
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.

MERK: Viser til dokumentasjon fra elektriker (2024). Gjelder samsvarserklæring, sluttkontroll og rapport for risikovurdering.









Boks er ikke tildekket (soisestue).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Dreneringen er fra byggeåret (2001) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering er i hovedsak skjulte bygningsdeler og lar seg ikke kontrollere ved en visuell befaring. Det foreligger ikke ferdigattest, og dokumentasjonen knyttet til utførelse, omfang og kvalitet på fuktsikring og drenering er begrenset. Funksjonen kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av det begrensede vurderingsgrunnlaget og konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring og drenering bør følges opp gjennom jevnlige inspeksjoner av grunnmur og innvendige konstruksjoner med tanke på tegn til fuktinntrenging. Ved registrering av fukt, saltutslag eller andre indikasjoner på svikt anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Eventuelle utbedringskostnader kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.
Det er valgt og ikke sette tilstandsgrad, når det gjelder grunnmur, da det ikke foreligger ferdigattest på boligen.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er oppført i betong og vurderes ut fra synlige og tilgjengelige flater. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen, og dokumentasjonen knyttet til utførelse og ferdigstillelse er begrenset. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved en visuell befaring. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av det begrensede vurderingsgrunnlaget og behovet for videre oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmuren bør følges opp gjennom ordinære inspeksjoner og vedlikehold. Ved mistanke om fukt, setninger, riss eller andre konstruksjonsmessige avvik anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Eventuelle kostnader til undersøkelser og utbedringer må påregnes dersom det avdekkes avvik.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget på flat del av tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

Bygninger på eiendommen

Bodhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert garasje, 27,87 m². Manuell garasjeport.
Grunnmur av betong.
Betongdekke.
Åstak med synlige åser (hele trestokker). Taket er oppført med langsgående åser som bærer sperrene/takflaten.
Bærende undertak.
Torvtak.
Yttervegger av liggende, dobbelfalsettrekledning.
2 stk. fastkarmsvinduer.

Vedlikehold
Trekker vann gjennom torvtak, ref. vått gjennom undertak/ duk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bodhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
2 stk. bodhus oppført i trevirke med torvtak.

Vedlikehold
Behov for vedlikehold/ oppgraderinger.

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

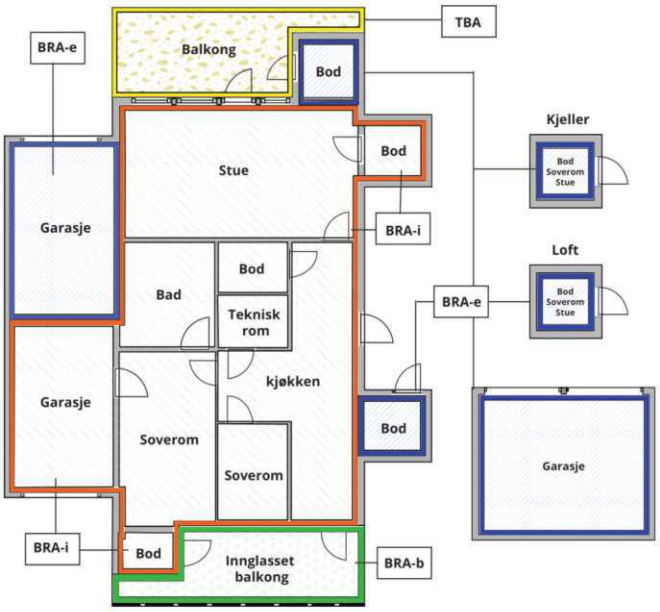
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Loft	20			20	
Hovedetasje	149			149	74
SUM	**169**				**74**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstrom/ hems		
Hovedetasje	Gang, bad/vaskerom, gang 2, soverom 1, bad, teknisk rom (med sluk i gulvet), soverom 2, stue/kjøkken, spisestue, bod (tilkomst fra soverom 1)		

Kommentar

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

Hovedetasje

Gang: 13,78
Bad/vaskerom: 5,50
Gang 2: 10,08
Soverom 1: 12,49
Bad: 8,38
Teknisk rom: 3,79 (med sluk i gulvet)
Soverom 2: 15,61
Stue/kjøkken: 21,64 (kjøkken), 30,04 (stue)
Spisestue: 22,20
Bod: 1,91 (tilkomst fra soverom 1)

Overetasje
Loftsrom/ hems: 20

Terrasse utført med belegningsstein (utgang fra gang og stue) og terrasse i trevirke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke godkjente, stemplede tegninger fra Alver kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke godkjenning/ ferdigattest fra Alver kommune. Dette må på plass før innflytting.

Bodhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Bodhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	269		0	3047.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mangersnesvegen 55

Hjemmelshaver

Olsen Ole Kristian Fykerud, Olsen Stein Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Knappe 2 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.
35,5 km. til Mongstad.
Drøyt 50 minutter med bil/ 49,7 km. til Bergen sentrum (Strandkaien).

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank.

Om tomten

Betongheller, brostein, steinheller, belegningsstein rundt boligen.
Gjengrodd hage.
Tomten grenser mot Mangersnespollen (vest/ nordvest).

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260097
Addresse	Mangersnesvegen 55		
Postnr.	5936	Sted	MANGER
Selgers navn	Ole Kristian F Olsen		
Selgers navn	Stein Dagfinn Olsen		
Selgers navn	Marianne Fykerud Dalby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ole Kristian Fykerud Olsen og Marianne Fykerud Dalby

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.06.2026

Signert av *Ole Kristian F Olsen*

Signert av *Marianne Fykerud Dalby*

Initialer selger:
O K
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	445	/	269	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

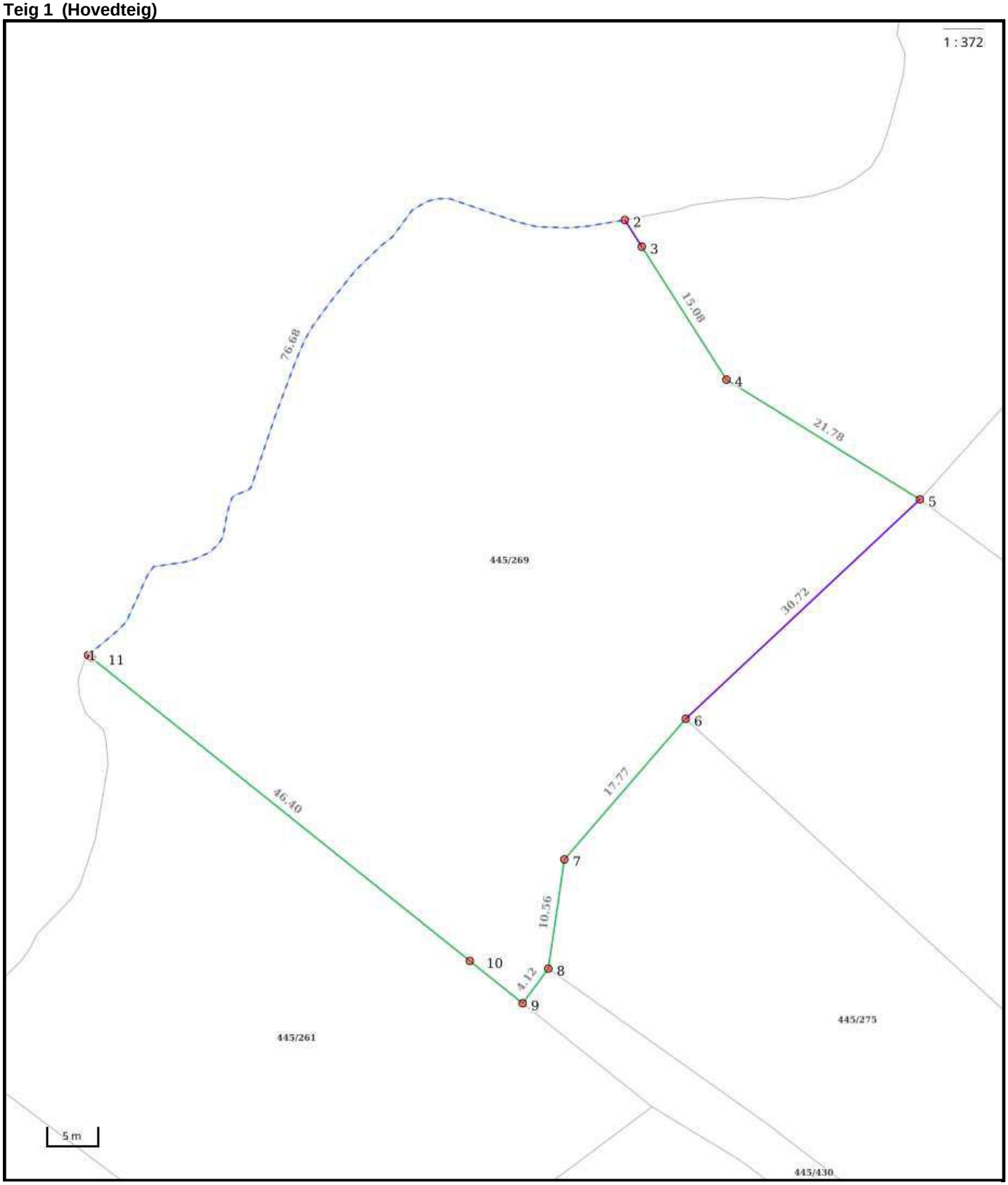
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 047,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

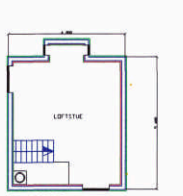
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 729 052,16	283 111,07	76,68m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 729 098,29	283 158,48	3,02m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 729 095,90	283 160,33	15,08m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 729 083,99	283 169,58	21,78m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
5	6 729 074,28	283 189,08	30,72m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
6	6 729 051,34	283 168,65	17,77m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 729 036,90	283 158,30	10,56m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 729 026,36	283 157,73	4,12m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 729 022,84	283 155,58	6,48m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 729 026,41	283 150,17	46,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 729 051,93	283 111,42	0,42m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

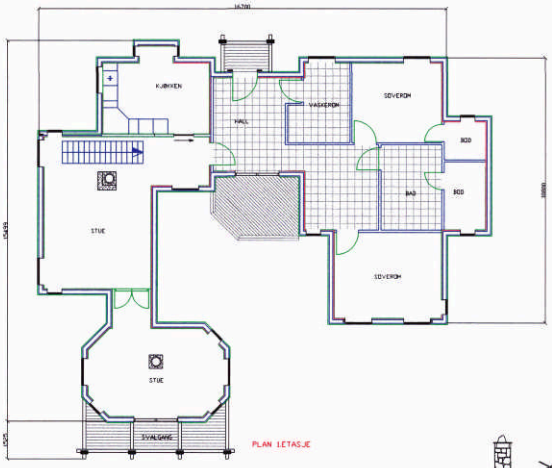
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



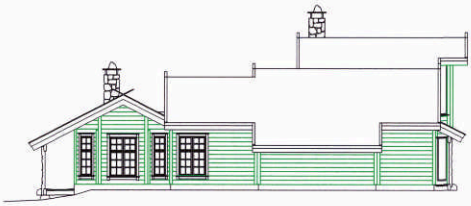
PLAN 2.ETASJE



PLAN 1.ETASJE



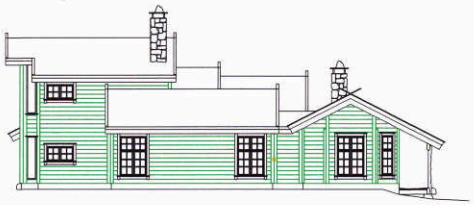
FASADE MOT SYD/ØST



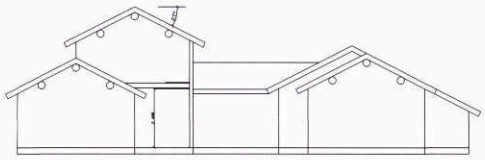
FASADE MOT SYD/VEST



FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT NORD/ØST



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato: 14.06.00	Konstr./Tegnet: Stein D.Olsen		Målestokk: 1:100
Fliene: Tunet		Godkjent: SO	

Stein D.Olsen
5936 Manger

Plan - Snitt -Fasader
ENEBOLIG

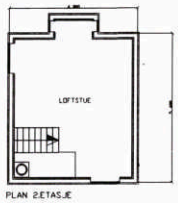
Endelig for: | Erstatter av:

A1

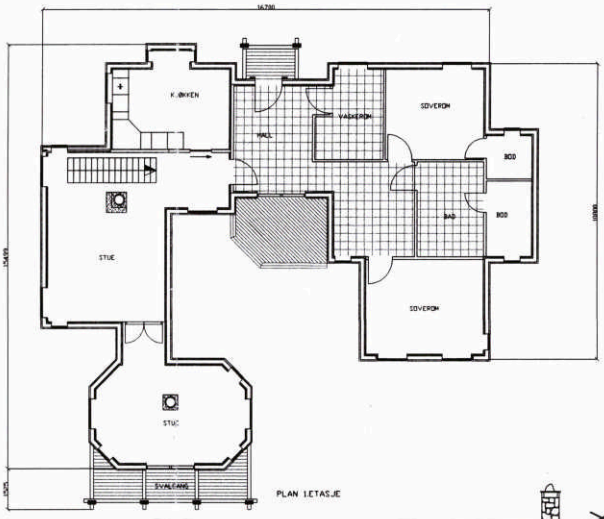
Rendering | Index | Beregning

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

Dansk Scanning A/S



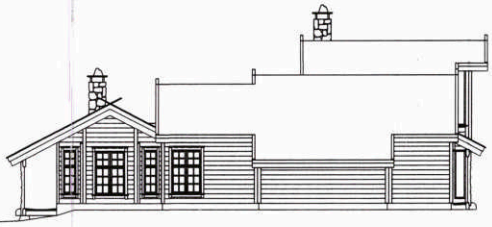
PLAN 2.ETASJE



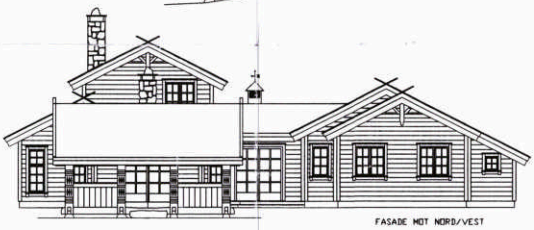
PLAN 1.ETASJE



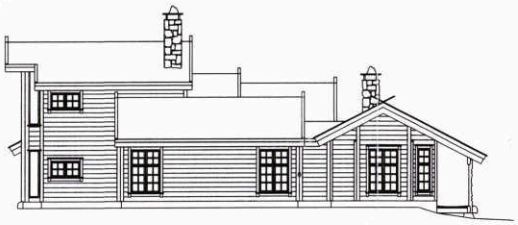
FASADE MOT SYD/ØST



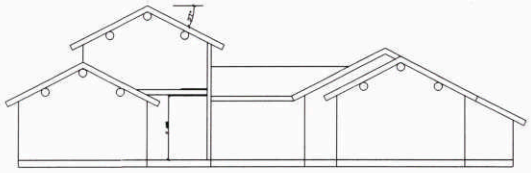
FASADE MOT SYD/VEST



FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT NORD/ØST



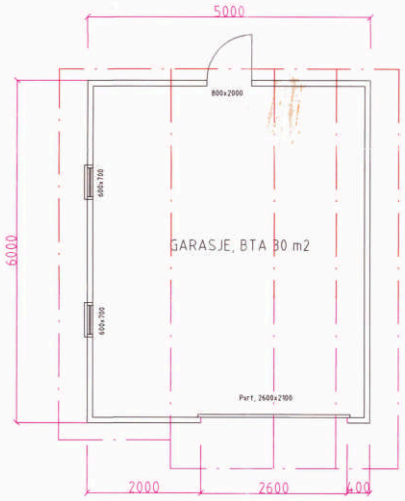
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

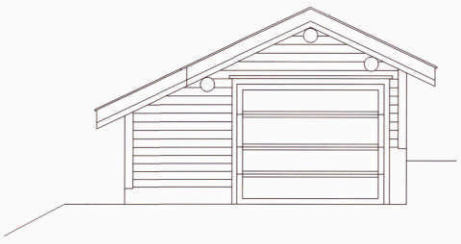
Dato: 14.06.00	Kontr./Tegnet: Stein D.Olsen		Målestokk: 1:100	Stein D.Olsen 5936 Manger
Filnavn: Tunet		Godkjent: SO		
Plan - Snitt -Fasader ENEBOLIG			Erstatning for:	Erstattet av:
			A1	
Revidering:	Index:	Beregning:		

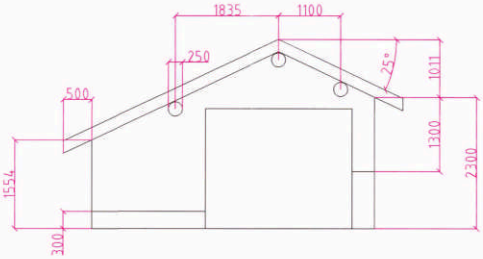
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S









Item/ref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc.				Article No./Reference
Designed by S.D Olsen		Checked by s.o.	Approved by – date 7108 98	Filename garas pr.dwg	Date 2108 98	Scale 1:50
Stein D Olsen		GARASJE			Edition 1	Sheet 1/1

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

Dansk Scanning A/S

Mangersnesvegen 55

Nabolaget Manger - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Manger skule (1-7 kl.) 182 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	22 min 21.2 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	24 min 21.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manger folkehøgskule - Vestland fy...	6 min
Rema 1000 Manger	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Manger senter Totalt 7 ulike linjer	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	1 t 7 min

BARNEHAGER

Prestmarka barnehage (0-5 år) 95 barn	10 min 0.9 km
Sæbø barnehage (0-5 år) 41 barn	12 min 11 km
Bø barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 10.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manger	10 min
Rema 1000 Manger	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	27 min
Apotek 1 Manger	9 min
Radøy Vinmonopol	9 min

SPORT

Manger skule - gymnastikksal	6 min
Grønålen - kunstgras	8 min
MOVA Manger	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mangersnesvegen 55, 5936 Manger
Gnr. 445, Bnr. 269, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Hans Graedler

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 413 79 116

E-post: hans.graedler@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
