PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

KLEIVDALSVEGEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Matrikkelkart

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kleivdalsvegen 48, 5915 HJELMÅS
ALVER kommune
gnr. 196, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-1967 **Eiendomsverdi ref nr:** JN6883

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

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

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er oppført i 1964 og har i hovedsak eldre standard og bygningsdeler med normal aldring og slitasje ut fra alder.

Det er registrert behov for vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Boligen fremstår likevel som funksjonell, men det må påregnes videre oppfølging og investeringer for å opprettholde byggets tekniske tilstand og levetid.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/ seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Renner og nedløp i sink.

Det mangler snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass
- trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår og frem til 2000.
- 2 malte hovedytterdører
- kjellerdør.

Utvendig trapp som er støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv med belegg og tepper i enkelte rom.
- veggene har tapet, malte plater og strie.
- tak har malte plater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Rom under terreng/fuktkontroll:
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

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

Overflater:
- belegg på gulv
- vegger med belegg
- taket har malte plater

Stråleovn som oppvarming.
Naturlig avtrekk.

Utstyrt med:
- toalett
- servant i baderomsmøbler
- overskap med speil og overlys
- badekar med dusjgarnityr
- støpejernsluk.

Fuktmåling:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller mot sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på vaskerommet:
- gulvet har betong
- vegger har malte plater.
- tak/himling har malte plater.

Utstyrt med:
- opplegg til vaskemaskin
- naturlig ventilering

Beskrivelse av eiendommen

- støpejernsluk

Det er ingen varme i rommet.

Fuktmåling:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller mot sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i stål. Løse hvitevarer. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av kobber med plastkappe.
- avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 116 liter.

Oppvarming:
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe og kamin.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- Det er byggegrunn av fjell.
- Ukjent drenering, kun naturlig avrenning.
- Bygningen har grunnmur i betongstein.
- Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med kupert grøntareal rundt boligen.

Vann/avløp:
Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast. Rørene er fra 2019.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

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

Forstøtningsmur:
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

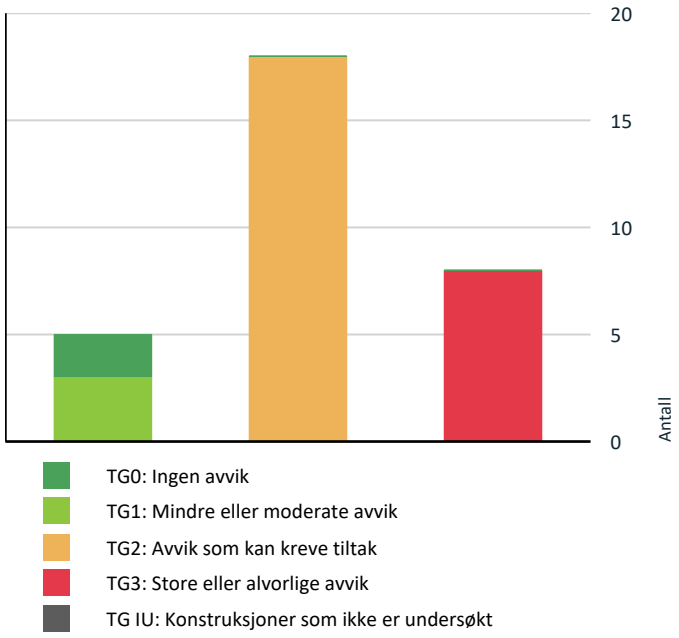
Enebolig

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

Tegninger ble fremvist på befaring.

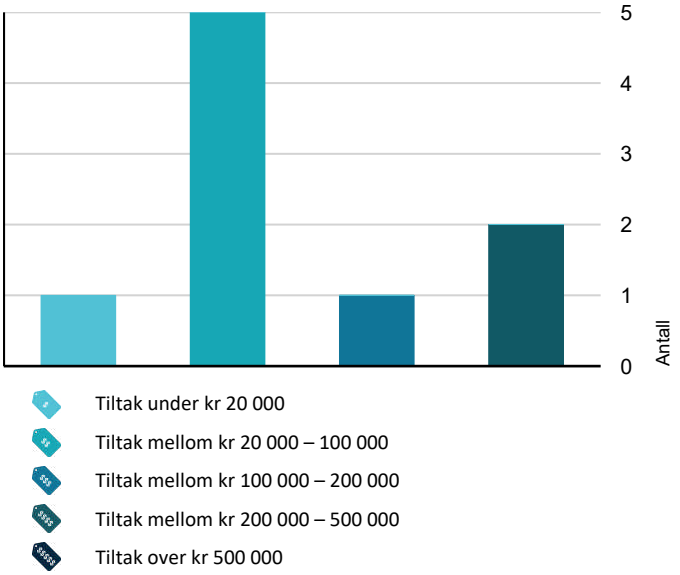
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,1 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (3,5 m²) > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken (8 m²) > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken (8 m²) > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Propcloud.no

Standard
Bygget har eldre standard.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/ seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

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

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Droneinspeksjon viser at taksteinen er svært værslitt, og det er observert én løs takstein.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
- Eldet og værslitt taktekking gir økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og skader på undertak og underliggende konstruksjoner.
- Mosegroing holder på fukt og kan bidra til ytterligere nedbrytning av tekkingen.

Tiltak:
- Taktekkingen er 36 år gammel, og det må påregnes utskifting av taket for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.
- Løs takstein bør festes umiddelbart for å unngå lekkasjer og skade på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Taktekkingen er slitt og har mosevekst



En takstein er løs

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sink.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Konsekvens:
Rust og alder kan føre til redusert innfesting, lekkasjer og dårlig bortledning av takvann. Dette kan over tid gi fuktbelastning på fasader og konstruksjoner.

Tiltak:
Det må påregnes utskiftning av takrenner, nedløp og beslag. Rustskadede innfestinger bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre takrenner med rust på innfestningene

TG 2 Snøfangere

Beskrivelse

Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ihht krav som gjaldt fra Byggeforskrift 1969 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Når taket skiftes, bør det monteres snøfangere eller andre kompenserende tiltak for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



Det er ikke montert snøfangere på taket

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Musesperre må etableres.

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

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Konsekvens:
- Manglende lufting bak kledningen reduserer konstruksjonens evne til uttørking og gir økt risiko for fuktoppbygging, råteskader og soppvekst i kledning og bakenforliggende veggkonstruksjon.
- Bordkledning som går nær terreng er mer utsatt for fuktopptrekk og nedbrytning.
- Manglende musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Tiltak:
På grunn av bygningens alder må det påregnes oppgradering av fasaden.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet kledning må skiftes ut ved behov.
- Det bør etableres tilfredsstillende lufting og monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fasade med liggende treklening



Råteskader i kledningen



Råteskader i kledningen



Bordkledning går stedvis nesten helt ned mot terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert aktivitet fra mit i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens:
Mangelfull ventilering kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for råteskader, soppvekst og videre nedbrytning av trekonstruksjonene. Fuktige forhold gir også gunstige forhold for skadegjørere og videre aktivitet fra mit.

Tiltak:
Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre bedre uttørking og redusere fuktbelastningen. Det anbefales nærmere undersøkelser av omfanget av fuktpåvirkning og eventuelle skader i konstruksjonen.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår og frem til 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene er fra byggeåret og har ikke isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:
Slitte vinduer med sprekker i trevirket og redusert funksjon har økt risiko for videre nedbrytning, trekk og fuktpåvirkning. Eldre vinduer uten isolerglass gir også økt varmetap.

Tiltak:
Det må påregnes utskiftning eller oppgradering av vinduene. Fasaden bør vurderes samtidig, da vinduer og yttervegg henger sammen konstruksjonsmessig.



Vinduene er slitte



Eldre vinduer uten isolerglass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 malte hovedytterdører og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader i innrammingen til inngangsdøren. Det er også registrert råte i terskelen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Utettheter og slitasje på dørene kan føre til trekk, fuktpåvirkning og videre nedbrytning av trevirket. Registrerte råteskader og fukt i terskel øker risikoen for ytterligere skader.

Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og justering av dører. Enkelte dører og skadde konstruksjoner bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Ytterd



Dørterskel med råteskade



Ytterdør



Kjellerdør

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp som er støpt i betong.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert, og det er ikke behov for utbedringstiltak på tidspunktet for befaringen.



Trappen opp til inngangspartiet har mindre sprekker

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg og tepper i enkelte rom.
Veggene har tapet, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Overflatene er eldre og har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Overflater med høy slitasjegrad har redusert estetisk standard og kan ha behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:
Oppgradering av innvendige overflater er påregnelig.



Overflater i soverom



Eldre slitte overflater



Overflater i stue



Eldre slitte overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

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

TG2 fordi dette er mer enn standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke komfort og estetikk, og i noen tilfeller gi knirk eller bevegelse i gulvet.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre det oppstår økte bevegelser eller bruksmessige problemer.

Tilstandsrapport



Det er registrert skjevheter på gulv i stue



Det er registrert skjevheter på gulv i gang

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kamin.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sotskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:
Manglende synlige pipevanger vanskeliggjør kontroll av pipens tilstand.
Registrerte sotskjolder kan indikere utettheter eller mangelfull funksjon i pipeløpet.

Tiltak:
Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og eventuelle skader. Det må påregnes rehabilitering med innsetting av stålrør/røykrør i pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke/feieluke i kjeller



Kamin i stue



Sotluke/feieluke på kaldtloft



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag og noe fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Ved fortsatt fuktpåvirkning kan det oppstå skader på konstruksjoner og overflater over tid.

Tiltak:
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge eventuell videre utvikling. Det kan bli behov for tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre fremtidige skader.



Synlig saltutslag i kjellermur



Fuktgjennomtrengning i kjellermur



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Det er registrert høy fukt i kantbjelken ved inngangen. Det er også registrert fukt i kantbjelken og i bord i taket.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Det er registrert forhøyede fuktverdier og råteskader i deler av konstruksjonen. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan skadene utvikle seg videre og påvirke bæreevne og konstruksjonens levetid.

Tiltak:
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen. Det kan bli behov for utbedringstiltak dersom fukt- eller råteskadene utvikler seg videre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er påvist høyt fuktnivå i kantbjelken



Krypkjeller



Råteskader i bjelkelag

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens:
Nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak:
Dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Ved behov må dør eller karm skiftes.

Tilstandsrapport



Innvendige dører i finer

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM (4,1 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på vaskerommet:
- gulvet har betong
- vegger har malte plater.
- tak/himling har malte plater.

Utstyrt med:
- opplegg til vaskemaskin
- naturlig ventilering
- støpejernsluk

Det er ingen varme i rommet.

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

Vaskerommet fremstår som funksjonelt, men oppfyller ikke dagens krav til utførelse og fuktsikring på grunn av alder. Det er ikke registrert alvorlige feil eller skader, men rommet har redusert tilstandsgrad. Det mangler membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

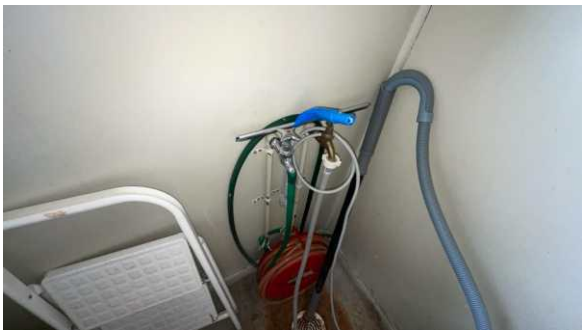
Vaskerommet har avvik fra dagens krav til utførelse og fuktsikring. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og tilslutninger dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Opplegg til vaskemaskin



Støpejernssluk på vaskerommet

ETASJE > VASKEROM (4,1 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller mot sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Måleresultat ved måling med pigg

ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Overflater:

- belegg på gulv
- vegger med belegg
- taket har malte plater

Stråleovn som oppvarming.
Naturlig avtrekk.

Utstyrt med:
- toalett
- servant i baderomsmøbler
- overskap med speil og overlys
- badekar med dusjgarnityr
- støpejernsluk.

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Belegget er i svært dårlig stand i dusjsonen.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og overflater, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for vannskader og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at eksisterende belegg i dusjsonen kan føre til lekkasjer og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Naturlig ventilasjon i rommet



Støpejernssluk under badekar

ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller mot sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Fuktmåling er utført i krypkjeller mot sluk på badet

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (8 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i stål. Løse hvitevarer. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Eldre kjøkkeninnredning har redusert funksjonalitet og standard sammenlignet med dagens løsninger.

Tiltak:
Det er påregnelig med utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN (8 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Konsekvens:
Manglende funksjon på ventilator gir redusert avtrekk og svakere ventilering av matos og fukt fra kjøkkenet.

Tiltak:
Ventilator må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilatoren virker ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og skader over tid.

Tiltak:
Det bør påregnes utskiftning av røropplegget. Dette vil være naturlig å utføre i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Vannrør i kobber

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Det er observert en del kondens på avløpsrørene i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Konsekvens:
Eldre avløpsledninger med rustskader har økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og videre nedbrytning. Registrert kondens kan også bidra til fuktbelastning i konstruksjonene.

Tiltak:
Det må påregnes utskiftning av avløpsrørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rust på avløpsrørene

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Har flere ventilasjonskanaler i eternitt som inneholder asbest.

Ventilasjonskanalene er av eldre type eternittmateriale som inneholder asbest, noe som var vanlig i tidligere byggeperioder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Intakte kanaler utgjør normalt ingen helserisiko, men ved brudd eller inngrep kan asbestfibre frigjøres og gi alvorlig helsefare. Materialet begrenser også muligheten for framtidig oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eller sanere kanalene dersom de skal endres, flyttes eller brytes. Arbeidet må utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbest.

Tilstandsrapport



Veggventiler



Spalteventiler i vinduer



Ventilasjonskanaler i eternitt

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 116 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens:
Varmtvannstanken har ikke tilfredsstillende elektrisk tilkobling iht. gjeldende forskrift. Feil tilkobling kan medføre risiko for varmgang og brann.

Tiltak:
Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstanken. Dersom berederen er installert etter 2010 og tilkoblet via stikkontakt, må anlegget bygges om. Frem til utbedring anbefales jevnlig kontroll av støpsel og stikkontakt for tegn til varmgang.



Varmtvanntanken er plassert i krypkjeller

TG 1 Varme

Beskrivelse

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

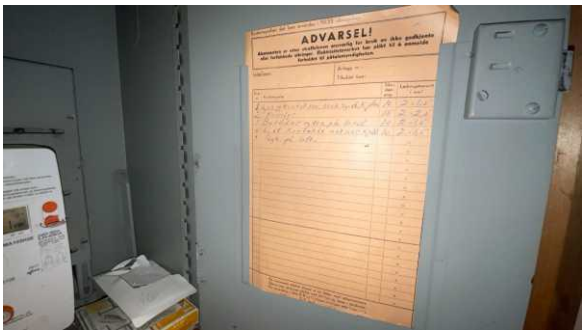
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering, kun naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen, vurderes konstruksjonen som en risikokonstruksjon med økt fare for fuktinntrenging over tid.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det må påregnes utskiftning av drenering og utvendig fuktsikring på sikt. Behov og tidspunkt vil blant annet avhenge av bruk og belastning på kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport





Terrenget/vannet ledes mot kjellerinngang.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert lekkasje i grunnmuren, misfarging og saltutslag innsiden, samt løs puss på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens:
Det er registrert lekkasje, misfarging og saltutslag på innsiden av grunnmuren, samt løs puss utvendig. Dette viser tegn til fuktpåvirkning og nedbrytning av overflater.

Tiltak:
Det må påregnes utbedring av grunnmuren med slemming, pussing og maling utvendig.



Løs puss på grunnmuren



Løs puss på grunnmuren

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:
Større sprekker og skjevheter i muren indikerer svekket konstruksjon og redusert stabilitet.

Tiltak:
Forstøtningsmuren må rives og bygges opp på nytt.
Det er ikke behov for større tiltak på sprekkene i den andre muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur med mindre sprekker



Forstøtningsmur har store skjevheter og sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med kupert grøntareal rundt boligen. Med kupert menes (om terreng) ujevnt, bakket, med mange høydedrag eller fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

terrenget/vannet ledes mot kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Konsekvens:
Terrenget har fall mot grunnmur og kjellerinngang, noe som øker risikoen for vannansamlinger og fuktinntrenging i konstruksjonene.

Tiltak:
Det må foretas terrengjustering og terrengdrenering for å lede vann bort fra bygningen.

Tilstandsrapport



Terrenget rundt boligen



Terrenget rundt boligen



Terrenget rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast. Rørene er fra 2019.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur:
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens:
Forhøyede radonverdier kan ha negativ helsemessig betydning.
Manglende sikring på forstøtningsmur medfører økt fare for fallulykker.

Tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring må etableres på forstøtningsmuren.



Radon: Skjermbilde fra propcloud.no



Det er ikke sikring på forstøtningsmuren ved kjellerinngang



Det er ikke sikring på forstøtningsmuren

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

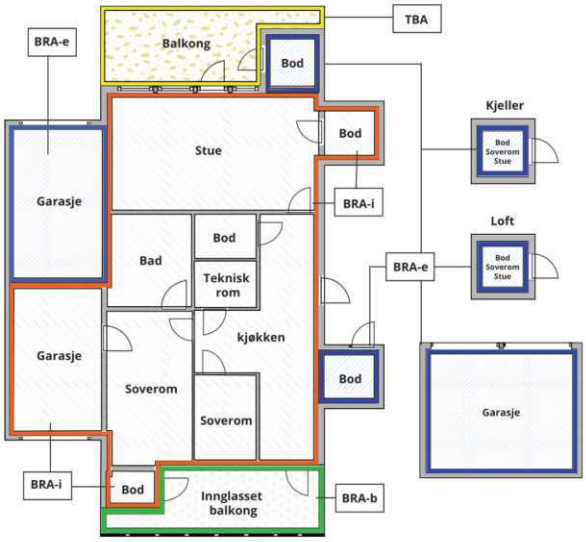
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	68			68	
Kjeller		21		21	
SUM	**68**	**21**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang (8,5 m²), vaskerom (4,1 m²), bad (3,5 m²), kjøkken (8 m²), stue (23,8 m²), soverom (11,3 m²), soverom 2 (7 m²)		
Kjeller		Grovkjeller, kryperom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger ble fremvist på befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Sølvi Hosøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	196	80		0	897 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleivdalsvegen 48

Hjemmelshaver
Hosøy Arnold, Hosøy Sølvi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i Kleivdalsvegen ved Hillesvåg i Alver kommune.
8-9 min. kjøring til kommune og regionsenterert Knarvik.
Barnehage og barneskole på Leknes. Ungdomsskole og videregående skole i Knarvik.
Litt sjøutsikt til Osterfjorden, Osterøy, nærområdene og videre.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Lindås 2019 - 2031

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-201805
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:15.10.2019

Arealformål:Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Om tomten

Selveier tomt på 897m²

Tomten er opparbeidet med plen, hekk, diverse prydbusker, flaggstang, forstøtningsmurer, betongtrapp ved inngangsparti, gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.05.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.05.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JN6883

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





Dronebilder







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260076
Addresse	Kleivdalsvegen 48		
Postnr.	5915	Sted	HJELMÅS
Selgers navn	Sølvi Hosøy		
Selgers navn	Arnold Hosøy		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiet boligen siden 2005, men aldri bodd der. Tante har bodd der frem til 2022.

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

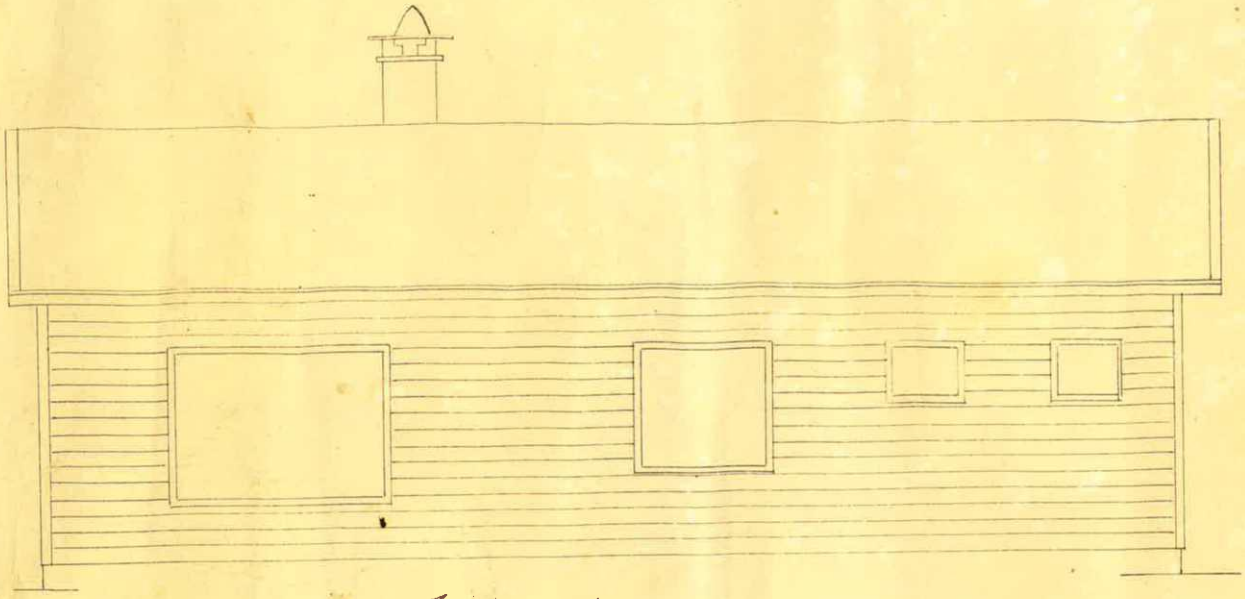
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.10.2026

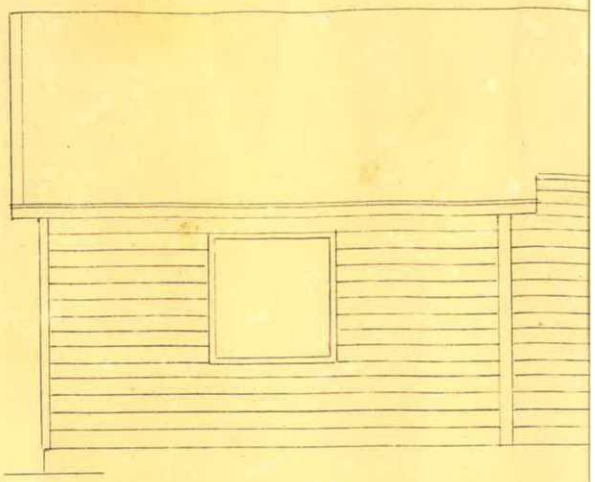
Signert av *Sølvi Hosøy*

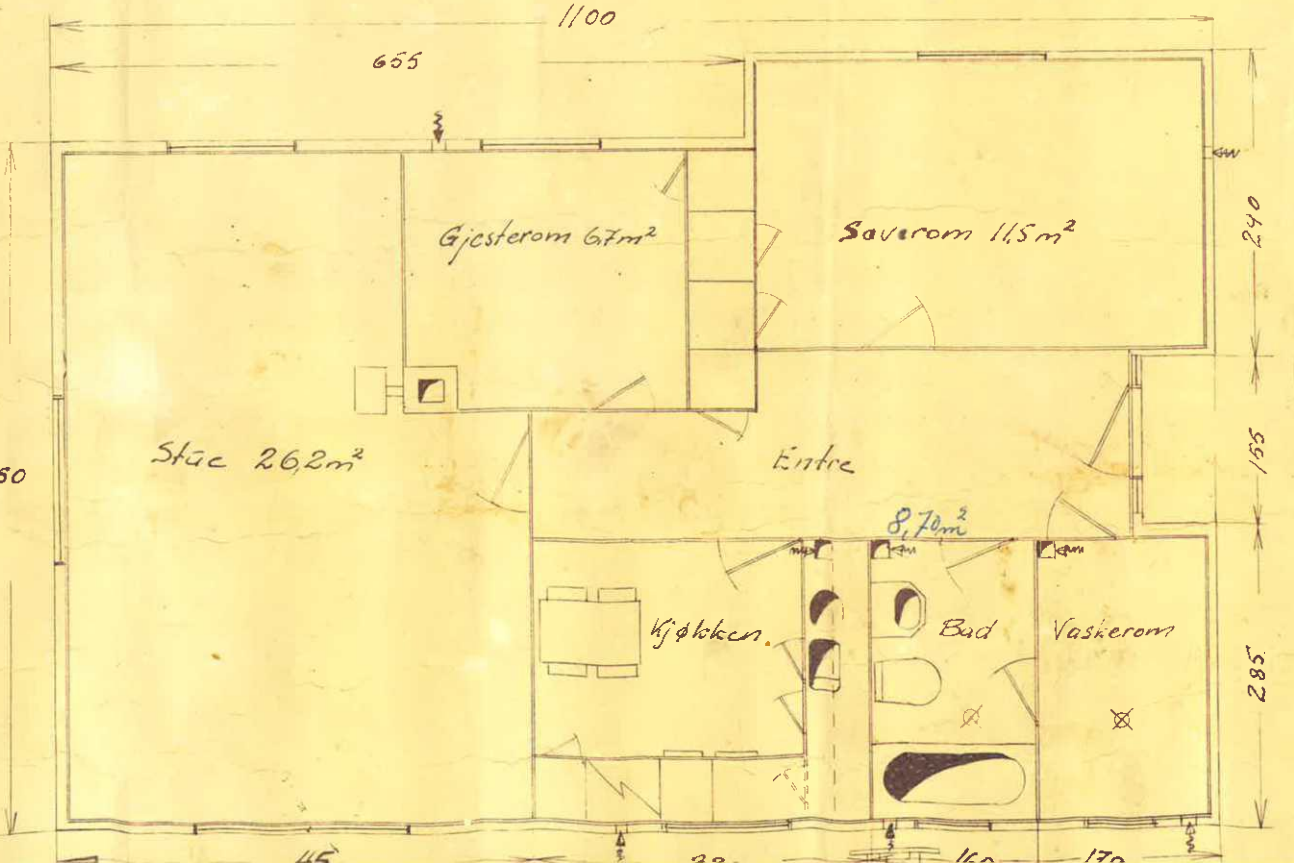
Initialer selger:
S H

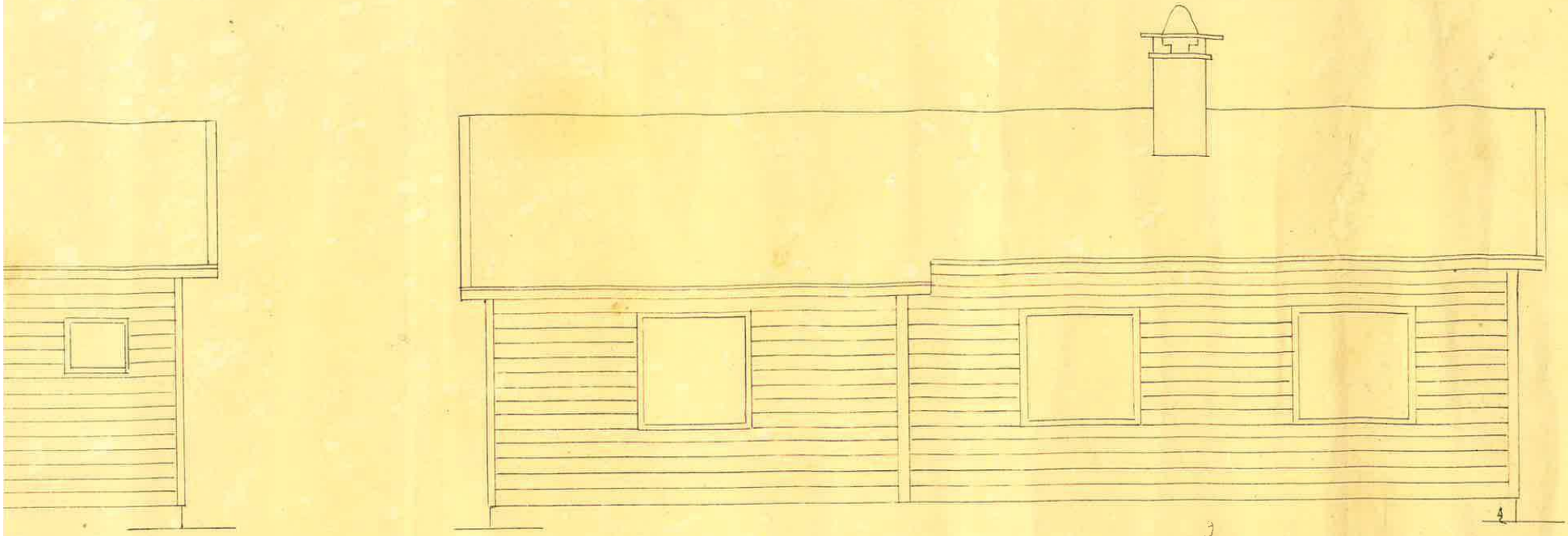
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



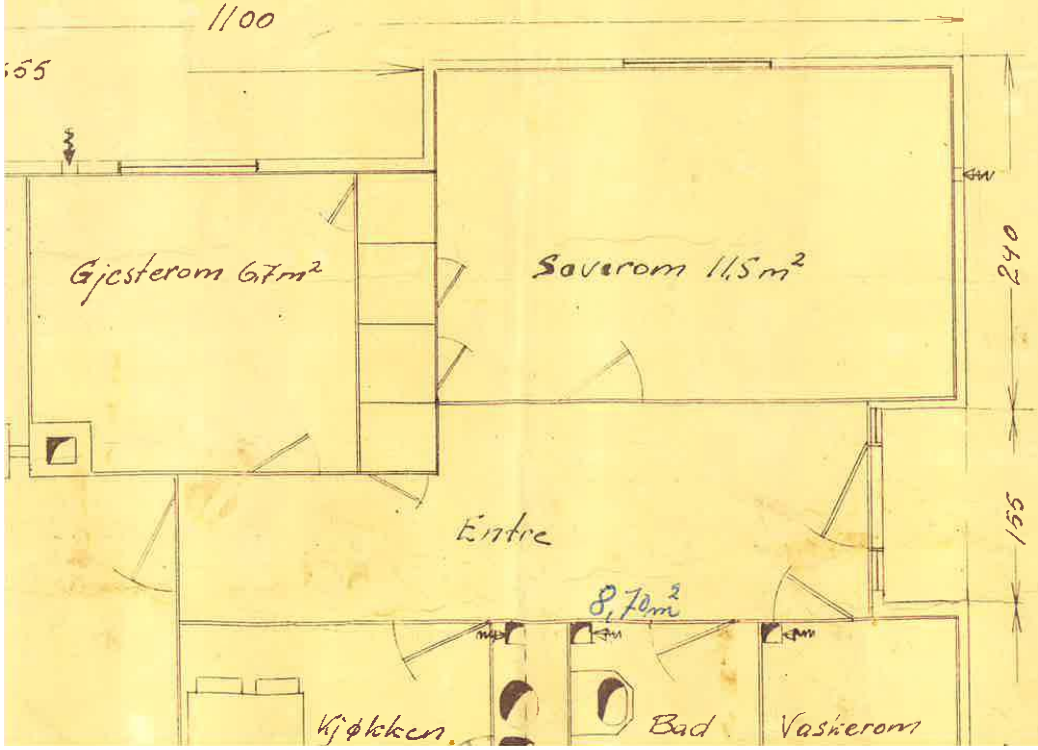
Fasade øst




1100
655
Gjesterom 6,7m²
Soverom 11,5m²
240
N
650
Stue 26,2m²
Entre
8,70m²
Kjøkken
Bad
Vaskerom
155
285
45
160
170

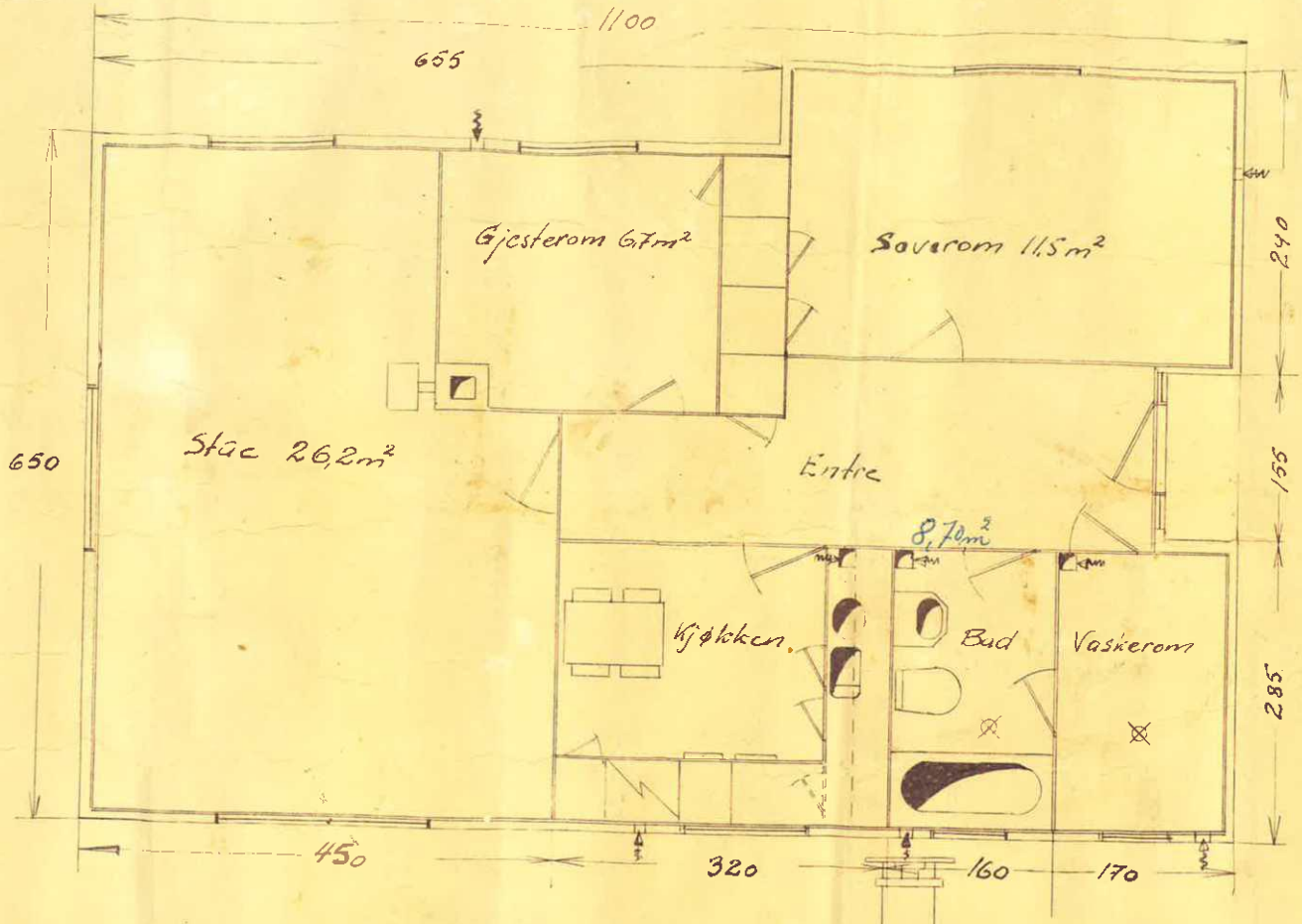


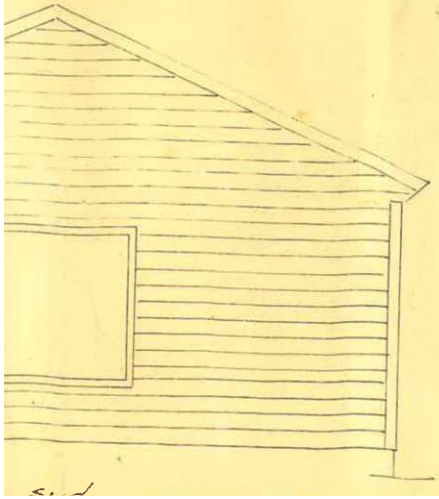
Fasade vest

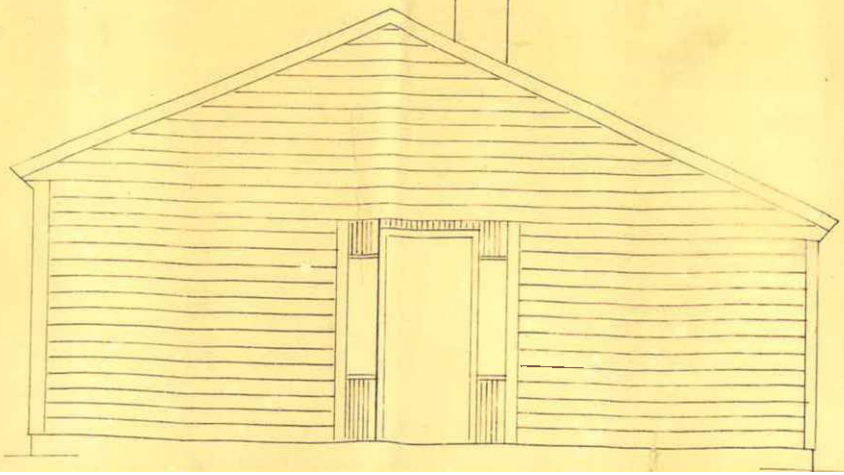

1100
555
Gjesterom 6,7m²
Soverom 11,5m²
240
155
Entre
8,7 0m²
Kjøkken
Bad
Vaskerom

Fasade øst

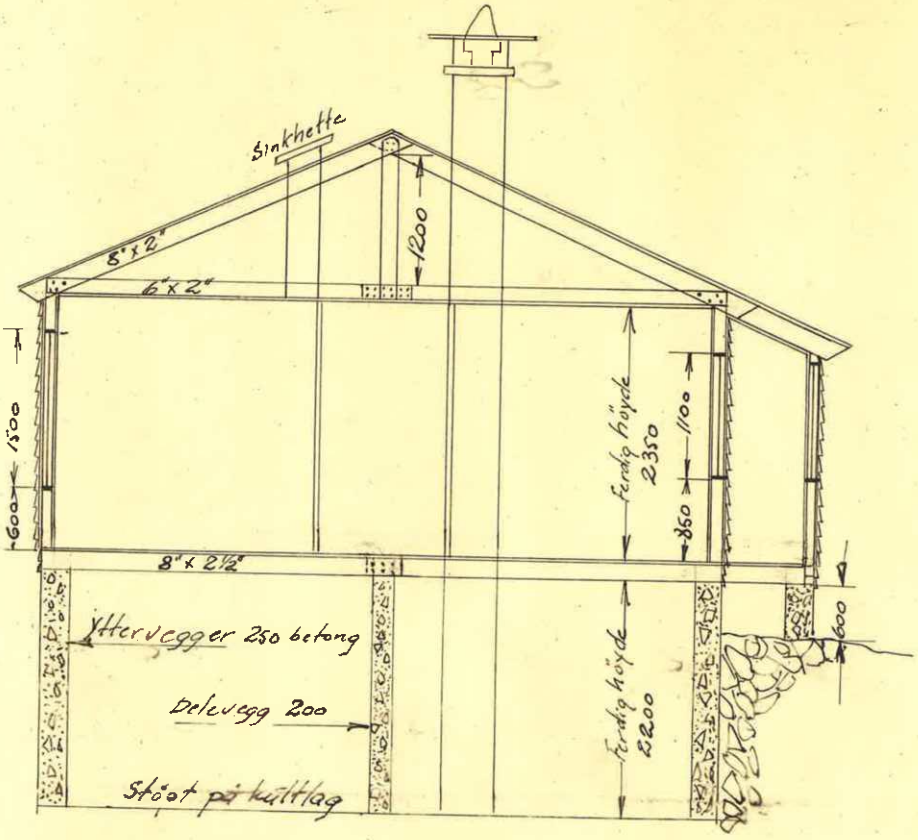
Fasade vest

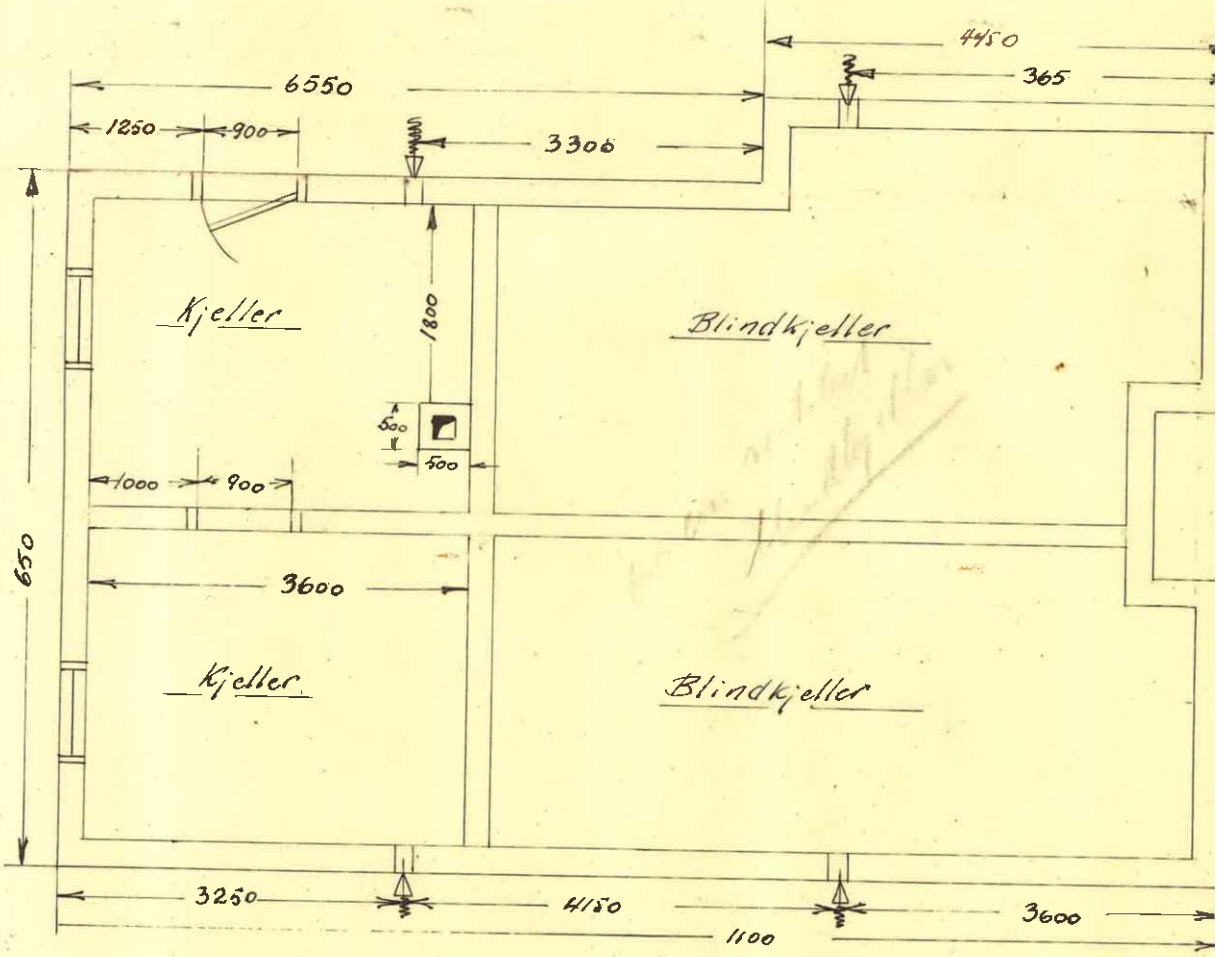






Enebolig 75m² for Osvald Haukås


Sinkhette
5"x2"
6"x2"
1200
1500
600
Ferdig høyde
2350
1100
850
8"x2½"
Yttervegger 250 betong
Delevegg 200
Støpt på kulttlag
Ferdig høyde
2200
600


4450
365
6550
1250
900
3306
1800
Kjeller
Blindkjeller
500
500
1000
900
3600
Kjeller
Blindkjeller
650
3250
4150
3600
1100

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	196	/	80	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

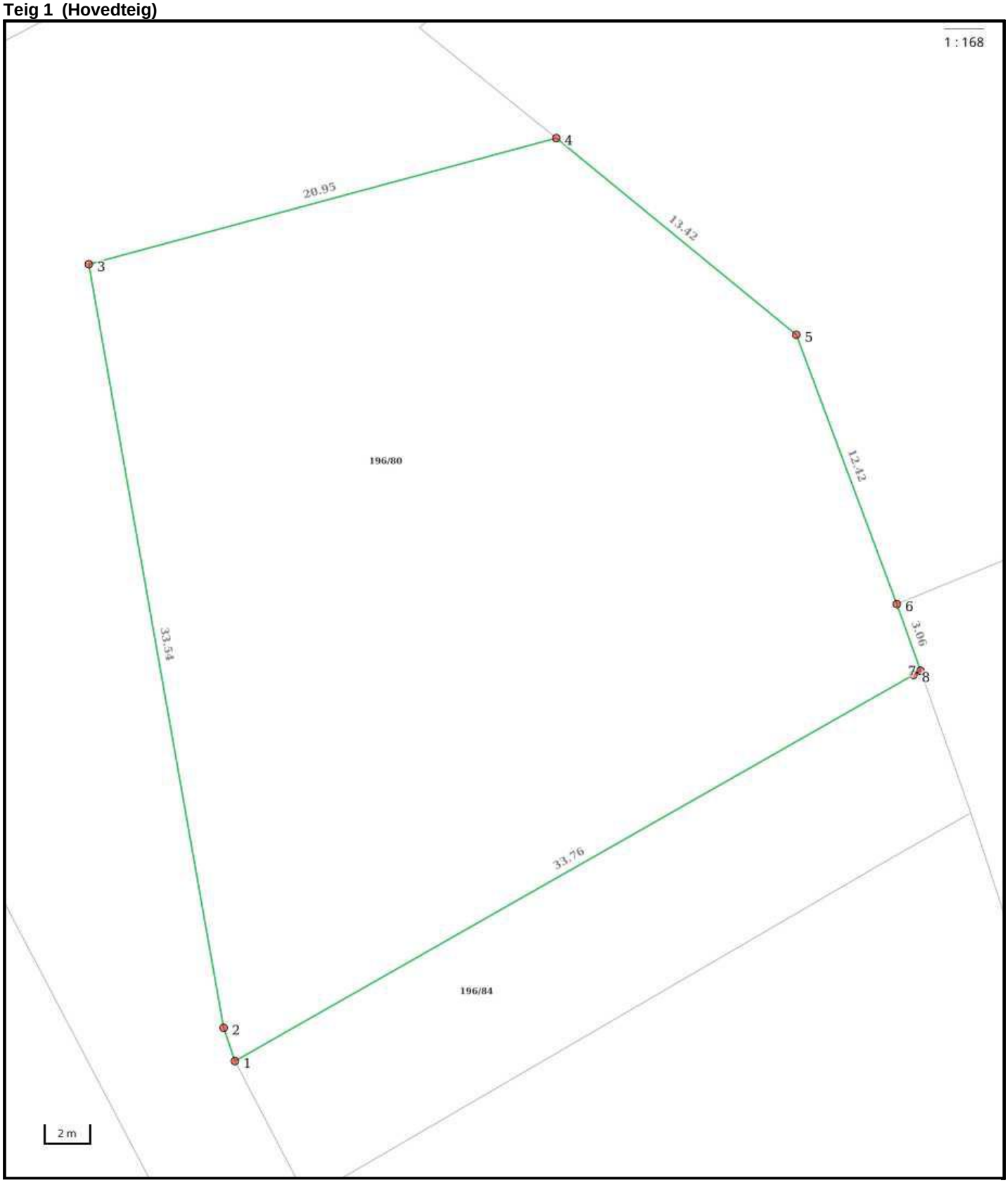
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Oversiktskart



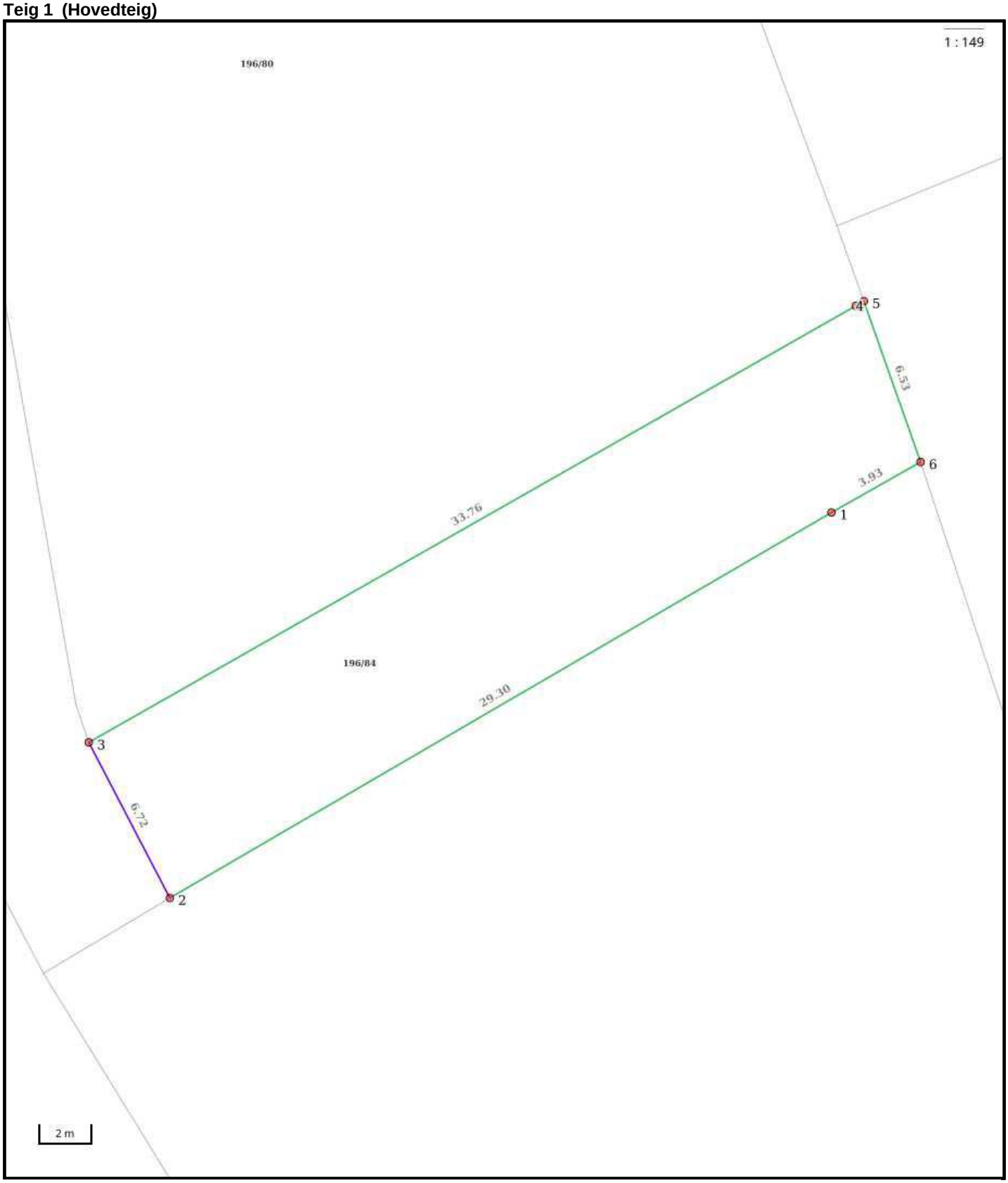
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

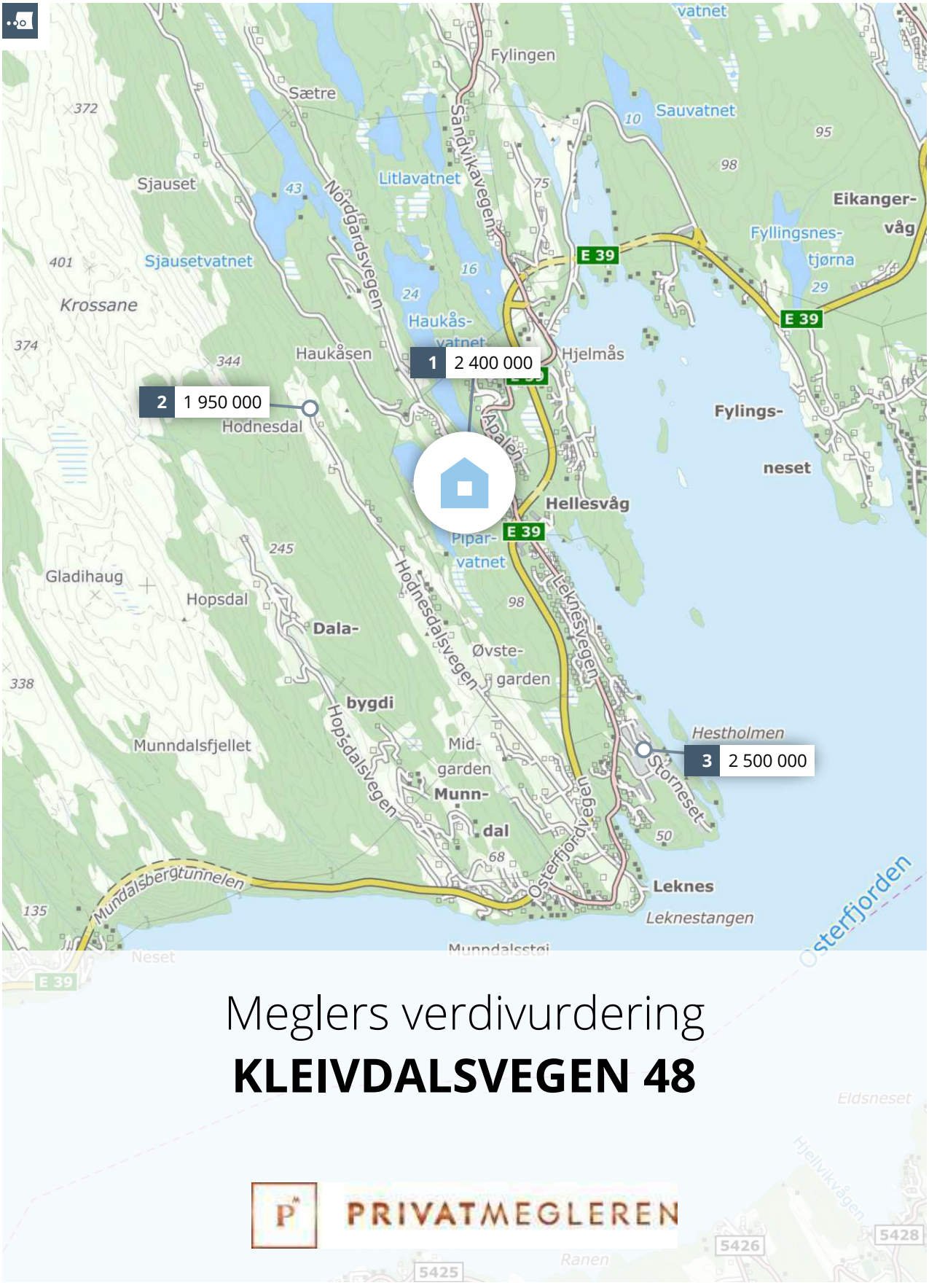


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Meglers verdivurdering

KLEIVDALSVEGEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 09.11.2026

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 André Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kleivdalsvegen 48, 5915 HJELMÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 196 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LEIKNES

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	32 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	21 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 117 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivdalsvegen 68				10.06.2024	2 190 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**38 095**
	63 m²	1928	561 m²	2 sov						
2	Hodnesdalsvegen 262				08.07.2024	1 950 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**8 904**
	219 m²	-	1 117 m²	4 sov						
3	Kringlebakken 17				06.11.2025	2 649 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**14 793**
	169 m²	1975	910 m²	2 sov						

Eldre enebolig med landlig beliggenhet på Hjelmås i Alver kommune. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget, i rolige og barnevennlige omgivelser. Gode solforhold hele dagen, og flott utsikt mot Osterfjorden, Osterøy og nærområdet. Her bor man sentralt med gang/sykkelavstand til både skole, barnehage, nærbutikk samt kort kjørevei til Knarvik.
Boligen har eldre standard og det må påregnes modernisering og oppussing av overflater. Praktisk planløsning med alt på ett plan. Her finner man gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. I tillegg har man kjeller på 21 kvm med utvendig adkomst.
Liten, men praktisk enebolig med gode muligheter for den som ønsker å oppgradere og sette sitt eget preg på boligen. Anslått verdi i dagens marked kr.2 000 000,- til 2 400 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

14
eneboliger til salgs

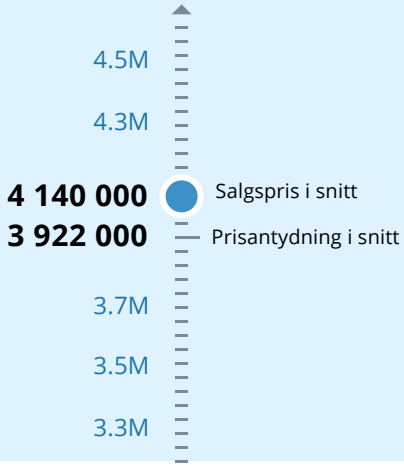


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

37
eneboliger solgt

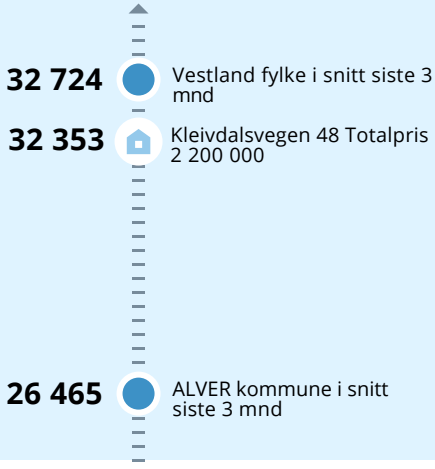


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Kleivdalsvegen 48

SKOLER

Leiknes skule (1-7 kl.) 166 elever, 12 klasser	4 min 2 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	11 min 8.7 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	9 min 8.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 9.1 km

SPORT

Leiknes skule	4 min
Knarvik Arena	9 min
Fitnesspoint Knarvik	9 min
Studio Nor Knarvik	11 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	10 min
Horisont	28 min
Vitusapotek Knarvik	9 min
Apotek 1 Knarvik	10 min
Knarvik Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hillesvåg E39 Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	53 min

BARNEHAGER

Leiknes FUS barnehage (0-5 år) 77 barn	22 min 1.9 km
Knarvik barnehage (1-6 år) 107 barn	9 min 7.9 km
Juvikstølen barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 8.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Hjelmås	20 min
Bunnpris Knarvik	9 min

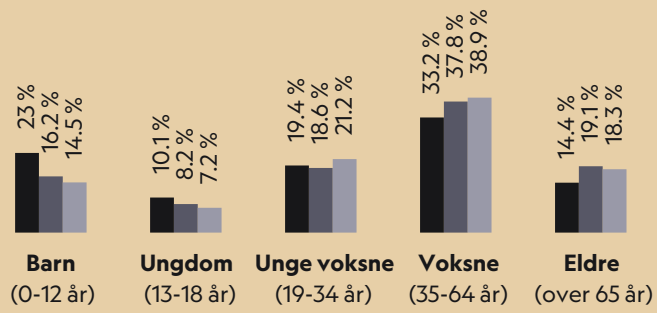
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

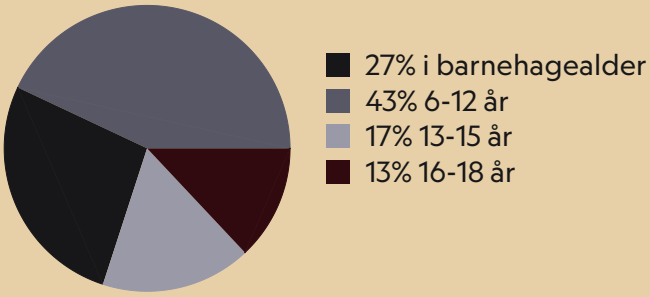
Matkroken Hjelmås	20 min
Bunnpris Knarvik	9 min

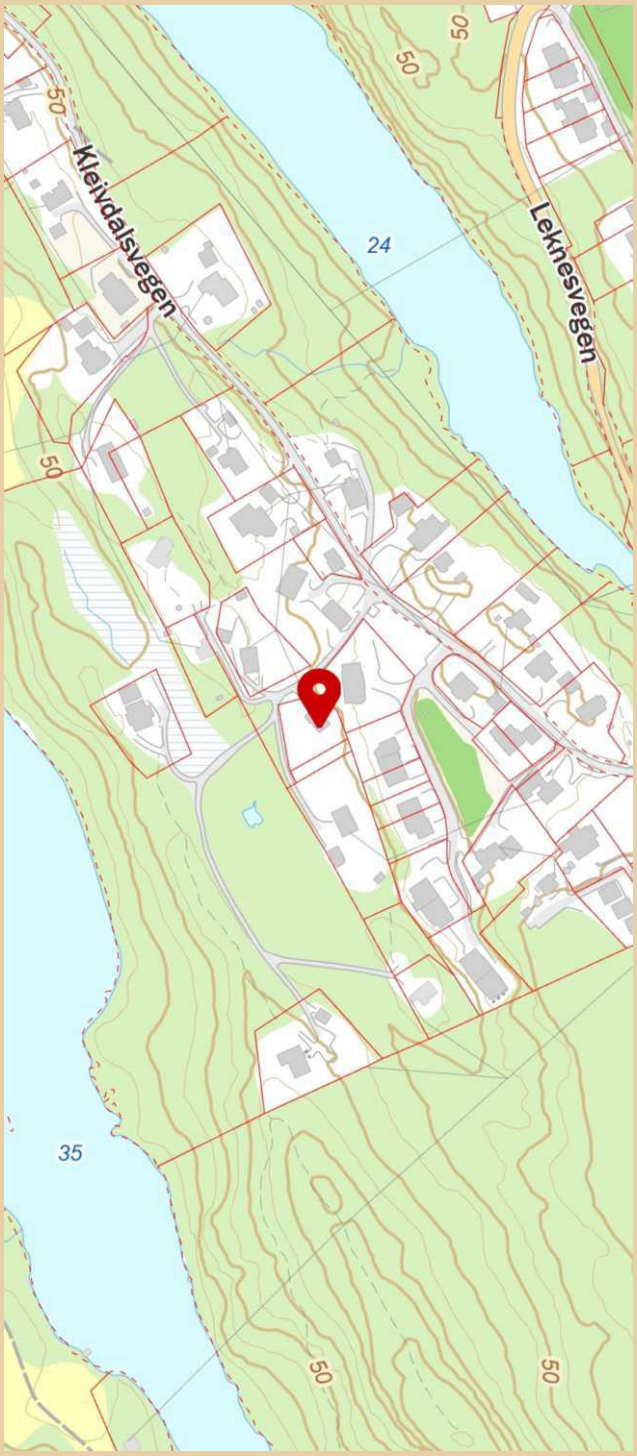
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leiknes	909	336
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Kleivdalsvegen 48, 5915 Hjelmås
Gnr. 196, Bnr. 80 og Gnr. 196, Bnr. 84, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 622

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
