PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

SELFALLET 124

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Eiendomskart

Plankart

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Selfallet 124, 5936 MANGER
ALVER kommune
gnr. 445, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-2058 **Eiendomsverdi ref nr:** GK1697

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 2009 og fremstår generelt med normal teknisk standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder vedlikehold av taktekking, råteskade på vindski, manglende dokumentasjon på våtrommenes tettesjikt, avvik i fallforhold på våtrom, samt enkelte HMS-relaterte forhold. Det er ikke registrert alvorlige avvik eller forhold som tilsier omfattende utbedringsbehov på befaringstidspunktet. Samlet vurderes boligen å ha en normal teknisk tilstand med forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.
Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av plast.

Det er montert snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
- Vinduer med fabrikklakkerte trekarmer m/ utvendige sprosser.
- Det er garasjeport i metall.
- Inngangsdør i fabrikklakkert utførelse med glass.
- To stk fabrikklakkerte dører til garasje og bod.
- Tofløyet terrassedør med 2-lags glass i fabrikklakkert utførelse.
- Det er totalt 3 stk. terrassedører i fabrikklakkert utførelse med 2-lags glass. Det er katteluke på døren til vaskerommet.

Terrasse/Altan/Balkong:
- Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 8 m².
- Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Pergola på deler av terrassen. Arealet er målt til 58 m².
- Det er platting på terreng ved inngang i tre, arealet er målt til 32 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- Gulvet er belagt med laminat og flis.
- Veggene har panelplater og malte glatte flater.
- Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i hovedsoverommet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulvet i gangen i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

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

Pipe/Ildsted:
Elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig pusset og malt.

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Innvendige dører er fabrikkmalte hvite og profilerte.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Veggene er flislagt
- himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
- flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- veggmontert toalett
- dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall mot dusj, med måleresultat 15.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Veggene er flislagte
- himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.
- flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Utstyrt med:
-opplegg for vaskemaskin
- innredning med vaskekum.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
- flis på vegg
- panel på innvendig tak.
- Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Fallet mot dusjsluket er 8 mm.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er to plastsluker, og høydeforskjellen fra toppen av dusjsluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- veggmontert toalett
- badekar
- dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

KJØKKEN Gå til side

Innredning og overflater

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat.
Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer og utstyr

Kjøleskap.
Oppvaskmaskin.
Induksjonstopp.
Stekeovn.
Mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilasjon

Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsanlegg

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsledninger er av PP-plast.
Boligen har 2 utvendige vannkraner.
Varmtvannsbereder er integrert i varmepumpeanlegget.

Oppvarming

Væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).
Luft-til-luft varmepumpe.

Vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod og garasje.
Vannbåren gulvvarme på bad i loftsetasjen.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2009.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Brannsikring

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.
Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.
Funksjon, kontroll og vedlikehold av brannslukningsutstyret er eiers ansvar.

Tele og data

Boligen har fiberbredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamentering

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er oppført med isolerte grunnmurselementer.
Det er benyttet drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen fra byggeåret 2009.

Tomt

Opparbeidet tomt.

Drenering og utvendig VA-anlegg

Dreneringsløsning med drenerende masser rundt bygningen.
Utvendige avløpsledninger (bunnledninger) er av PVC-plast fra 2009.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL/PE) fra 2009.

Vannforsyning og avløp

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

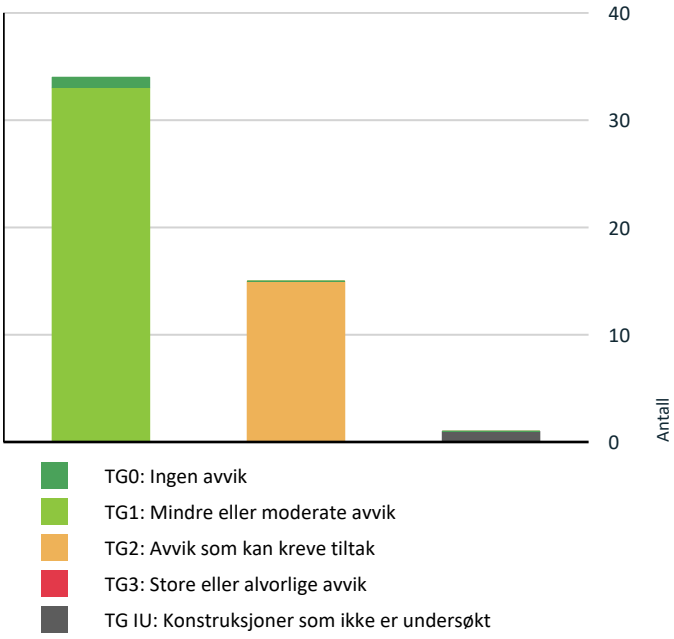
Enebolig

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

Tegningen er fremvist på befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom (9m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Tekniske installasjoner > varmepumpe luft til luft	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken (24 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (3,9 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (3,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (9m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (9m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (9m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad (11,6 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad (11,6 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad (11,6 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med 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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mose på takflaten. Ved droneinspeksjon er det observert flere knekte takstein.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Taksteinen er utsatt for alders- og værrelatert slitasje, og mosevekst bidrar til økt fuktbelastning.

Konsekvens:
Mose kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av taksteinen. Knekte takstein kan medføre risiko for fuktinntrengning.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne mose fra takflaten og skifte ut knekte takstein for å opprettholde en tett og funksjonell taktekking.

Tilstandsrapport



Taket er tekket med betongtakstein



Knekt takstein i sløys



Sprekk i takstein



Det er en del mosevekst på taket

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

TG 1 Snøfangere

Beskrivelse

Det er montert snøfangere på taket.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Vindskiene på garasjen har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Langvarig fuktpåvirkning har ført til råtedannelse i treverket.

Konsekvens:
Råte fører til nedbrytning av treverket og redusert motstand mot værpåvirkning.

Tiltak:
Råteskadede vindskier bør skiftes ut og overflatebehandles.



Råteskadet vindski på garasje

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med fabrikklakkerte trekarmer m/ utvendige sprosser.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er garasjeport i metall. Inngangsdør i fabrikklakkert utførelse med glass. To stk fabrikklakkerte dører til garasje og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er registrert rust på dørhengslene.

Konsekvens:
Videre rustdannelse kan påvirke hengslenes funksjon og levetid.

Tiltak:
Hengslene bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport





Garasjeport





TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Tofløyet terrassedør med 2-lags glass i fabrikklakkert utførelse. Det er totalt 3 stk. terrassedører i fabrikklakkert utførelse med 2-lags glass. Det er katteluke på døren til vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe rust på hengslene.
Katteluken på døren til vaskerommet reduserer dørens isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert rust på hengslene, og døren til vaskerommet er utstyrt med katteluke.

Konsekvens:
Rust kan påvirke hengslenes levetid. Katteluken reduserer dørens isolasjonsevne og kan medføre økt varmetap.

Tiltak:
Hengslene bør vedlikeholdes ved behov. Katteluken kan erstattes eller fjernes dersom bedre isolasjon ønskes.

Tilstandsrapport



Rust på dørhengsler



To fløyet terrassedør



Dør til vaskerom

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 8 m².

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring.

Tiltak:
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Rekkverket er målt til 90cm, forskriftskravet er 1meter.



Terrasse

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Pergola på deler av terrassen. Arealet er målt til 58 m².

Det er platting på terreng ved inngang i tre, arealet er målt til 32 m².



Platting ved inngang



Platting med pergola

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.



Overflater i stue



Overflater i entré

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

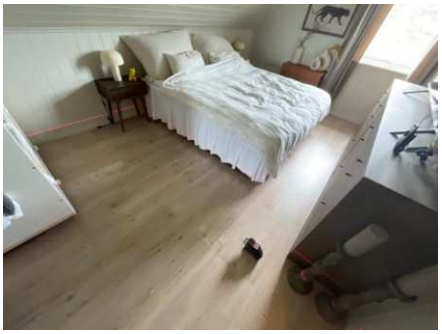
Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i hovedsoverommet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulvet i gangen i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Tilstandsrapport



Kontrollert i gang i loftsetasje



Kontrollert på hovedsoverom

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Skjermbilde av området fra propcloud.no

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig pusset og malt.



Pipe innvendig



Pipe

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.



Trapp til loftsetasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte hvite og profilerte.



VÅTROM

ETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Bad



Bad

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Dokumentasjon på membran og utførelse er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med normal aktsomhet. Ved framtidig oppgradering anbefales dokumenterte løsninger i henhold til gjeldende krav.

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk.

Konsekvens:
Manglende eller redusert fall medfører mindre effektiv avrenning til sluk og kan føre til vannansamlinger på gulvet ved bruk av badet.

Tiltak:
Vannansamlinger bør tørkes opp ved behov. Ved framtidig oppgradering av badet anbefales det å etablere fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Avvik:
Påstrykningsmembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens:
Membranens tilstand og tetthet er usikker på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Eventuelle fuktskader kan utvikle seg skjult og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med normal aktsomhet. Ved framtidig rehabilitering anbefales ny membranløsning med tilhørende dokumentasjon.



Sluk på badet

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.



Test av ventilasjon på badet

ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall mot dusj, med måleresultat 15.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall mot dusj.

ETASJE > VASKEROM (9M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Dokumentasjon på membran er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Membranens utførelse og tetthet er usikker, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med normal aktsomhet. Ved framtidig rehabilitering anbefales dokumentert membranløsning.

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

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

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk.

Konsekvens:
Redusert fall kan føre til vannansamlinger på gulvet og mindre effektiv avrenning til sluk.

Tiltak:
Ved framtidig oppgradering anbefales det å etablere fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



Fall mot sluk er målt til 10mm, forskriftskrav er 25mm

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

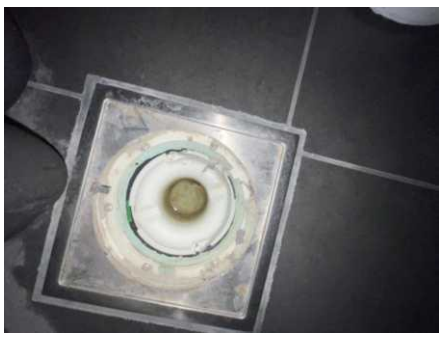
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Alder på tettesjiktet og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:
Membranens tilstand og tetthet er usikker, noe som medfører økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med normal aktsomhet. Ved framtidig rehabilitering anbefales ny membranløsning med tilhørende dokumentasjon.



Sluk på vaskerom

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med vaskekum.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.



Test av ventilasjon på vaskerommet

ETASJE > VASKEROM (9M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

LOFT > BAD (11,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad i loftsetasje



Bad i loftsetasje

LOFT > BAD (11,6 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Dokumentasjon på membran og tettesjikt er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt membranens utførelse og tetthet, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Eventuelle tegn til fukt bør følges opp. Ved framtidig rehabilitering anbefales dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende krav.

LOFT > BAD (11,6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

LOFT > BAD (11,6 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Fallet mot dusjsluket er 8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens:
Redusert avrenning til sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og redusert funksjonalitet i våtrommet.

Tiltak:
Vannansamlinger bør tørkes opp ved behov. Ved framtidig rehabilitering anbefales det å etablere fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport



Fall mot sluk er målt til 8mm

LOFT > BAD (11,6 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er to plastsluker, og høydeforskjellen fra toppen av dusjsluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

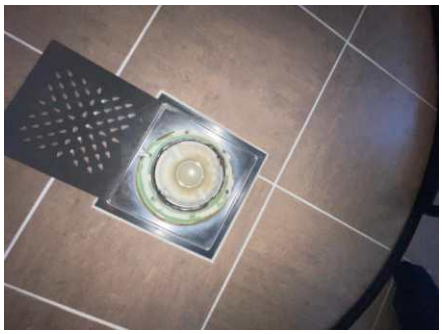
Konsekvens/tiltak

- Årsak:

Tettesjiktet har høy alder, og dokumentasjon på utførelsen mangler.

Konsekvens:
Membranens funksjon og tetthet er usikker, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Våtrommet bør brukes med normal aktsomhet. Ved framtidig rehabilitering anbefales ny membranløsning med tilhørende dokumentasjon.



Sluk i dusjsone



Sluk ved badekar

LOFT > BAD (11,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD (11,6 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.



Test av ventilasjon på loftsbadet

LOFT > BAD (11,6 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot dusj

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (24 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en skade på platetoppen, hvor en del av denne er knust.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert en skade i ytterkant av platetoppen.

Konsekvens:
Skaden er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan medføre risiko for videre oppsprekking.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Reparasjon eller utskifting kan vurderes ved behov.

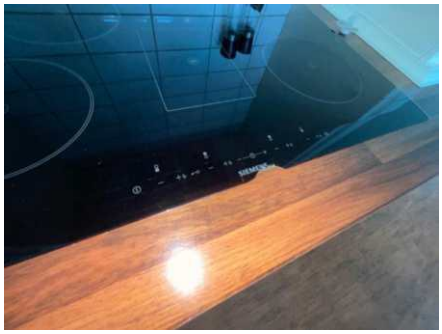
Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



En del av platetoppen er knust av

ETASJE > KJØKKEN (24 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



Rørskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).

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

TG 2 varmepumpe luft til luft

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Dokumentert service er ikke fremlagt eller er utført utenfor anbefalt serviceintervall.

Konsekvens:
Manglende service kan medføre redusert ytelse, økt slitasje og forkortet levetid på anlegget.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre service på anlegget i henhold til produsentens anbefalinger.



Varmepumpe luft til luft i garasje

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmvannbereder i varmepumpen

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme er installert i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod og garasje. Badet på loftet har vannbåren varme i gulvet.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har 2 utvendig vannkraner.





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 automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det er opplyst at anlegget ble installert i 2009.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt anleggets utførelse og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Tiltak:
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes dersom dette er mulig.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Funksjon og vedlikehold av brannslukningsutstyret inngår i eiers ansvar.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Boligen har fiberbredbånd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 2009.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt.





Tomten rundt boligen





Tomten rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2009. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2009, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring.

Tiltak:
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Årsak:
Samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt anleggets utførelse og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Tiltak:
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes dersom dette er mulig.

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

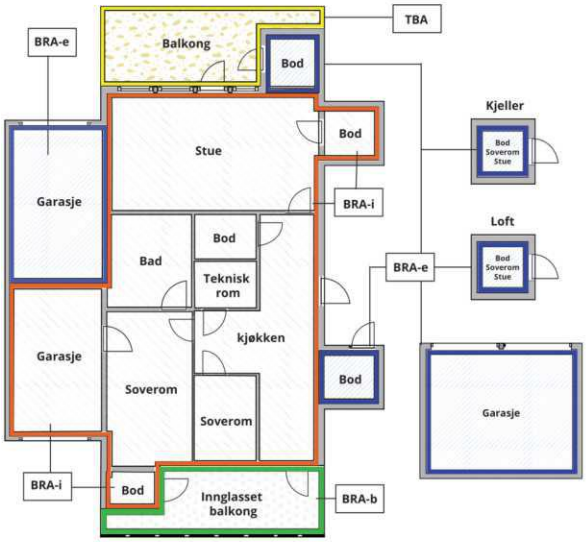
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	109	38		147			147
Loft	75	22		97	8	29	126
SUM	**184**	**60**			**8**	**29**	**273**
SUM BRA	**244**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken (24 m²), stue (40,6 m²), hall (15,3 m²), bad (3,9 m²), soverom (13,3 m²), vaskerom (9m²)	Bod (9 m²), garasje (29 m²)	
Loft	Soverom (14,4 m²), soverom 2 (13,8 m²), soverom 3 (13,2 m²), soverom 4 (9,5 m²), bad (11,6 m²), bod (7,3 m²), gang (14,5 m²), hobbyrom (23,6 m²), garasje bod (10,7 m²)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Øystein Soltveit Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	410		0	760.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Selfallet 124

Hjemmelshaver
Klausen Benedicte Johannessen, Hansen Øystein Soltveit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger barnevennlig til på Selfallet ved Manger i et regulert boligfelt. Kort avstand til Manger Senter, barnehage og skole i alle trinn. Boligen ligger i et landlig område med gode turmuligheter. Fra eiendommen er det 25 min kjøring til Knarvik og ca. 50 min kjøring til Bergen.

Adkomstvei

Privat avkjørsel til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Radøy, delrevisjon 2018

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_12602013000200
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:20.06.2019

Arealformål Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform

Selfallet

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_12602006000400
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:16.01.2007

Reguleringsplan
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Selfallet
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 16.01.2007
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Areal 90522.23

Arealformål
Formål Boliger
Feltbetegnelse B11
Utnyttingstype %-TU
Utnyttingstall 40.00
Areal 1478.51

Om tomten

Selveier tomt på 760 m².

Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk og variert beplantning. Videre er det etablert terrasse med pergola, skifer-, flise- og belegningssteinsarealer, treplatting ved inngangsparti, flaggstang samt asfaltert innkjørsel og parkeringsareal.

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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder





Dronebilder av eiendommen





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260156
Addresse	Selfallet 124		
Postnr.	5936	Sted	MANGER
Selgers navn	Øystein Soltveit Hansen		
Selgers navn	Benedicte J Klausen		

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

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

4578713

Våtrom

Initialer selger:
Ø H
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Ø H
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Satt opp lettvegg for å få ett ekstra soverom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har selv satt opp veggen, kan enkelt tilbakeføres til stue om en ønsker det. Ikke skrudd i gulv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ELTEL 2018

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik meg bekjent

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

Dato	16.09.2026
Signert av	*Øystein Soltveit Hansen*
Signert av	*Benedicte J Klausen*

Initialer selger:
Ø H
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

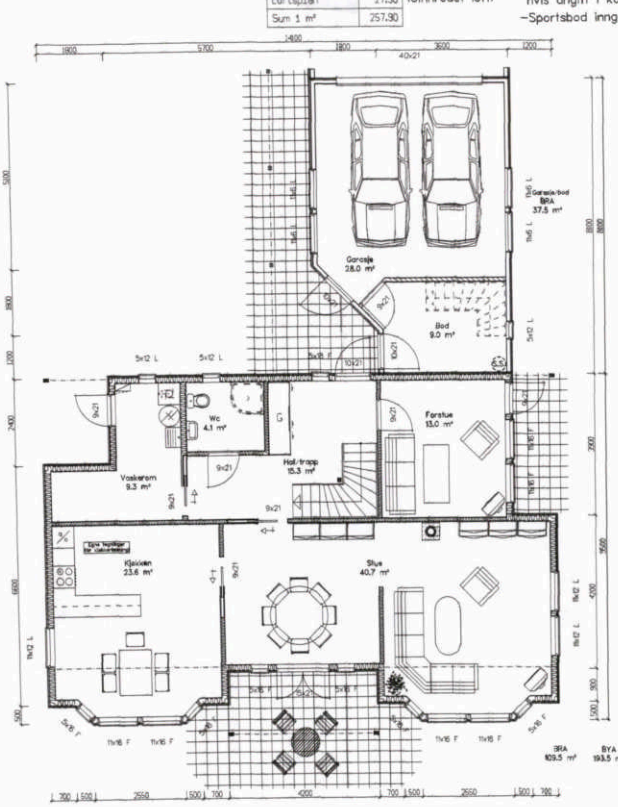
BRA 1.etg 147
BRA 2.etg 110, 9 } 257,9

	BRA
Hovedplan	109.50
Etgplan	83.00
Utv. bod i. etg.	37.50 (Garasje/bod)
Loftsplan	27.30 (Uinnredet loft)
Sum 1 m²	257.30

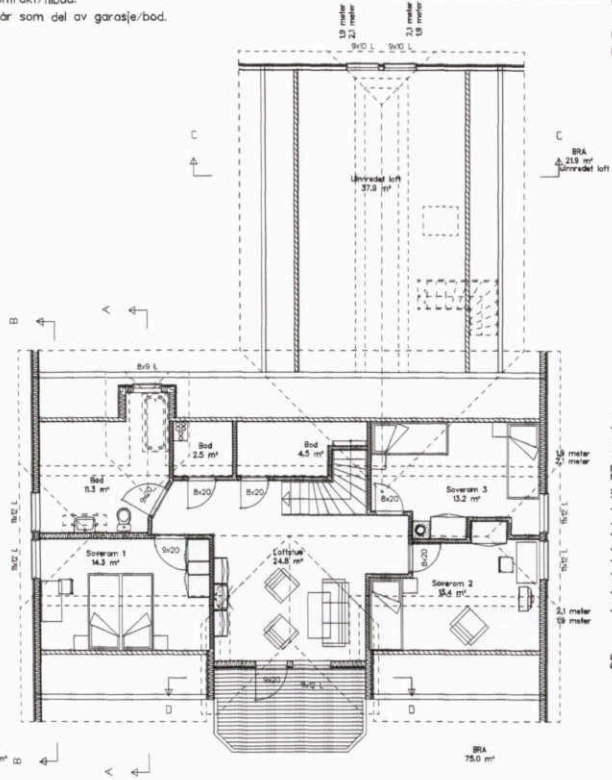
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.
- Interiør, ekstrier og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt/tilbud.
- Sportsbod inngår som del av garasje/bod.

RADØY KOMMUNE
JOURNALPOSTNR. | ARKIVSAKSNR.
SAKSHANDS. | KOPI TIL
13 10 2008
KLASSERING F | KLASSERING S

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	DATO
DD		Justert takvinkel til 37 grader.	TME	06.10.08
CC		Satt på møneøyde + gesimshøyde.	TME	18.06.08
BB		Små endringer.	TME	13.06.08
AA		Små endringer.	TME	02.06.08



HOVEDPLAN



LOFTPLAN

GODKJENT
23.7.08
Radøy Kommune
16/10-08 Ola M. Sletvold

Byggm. Nils J Solend AS

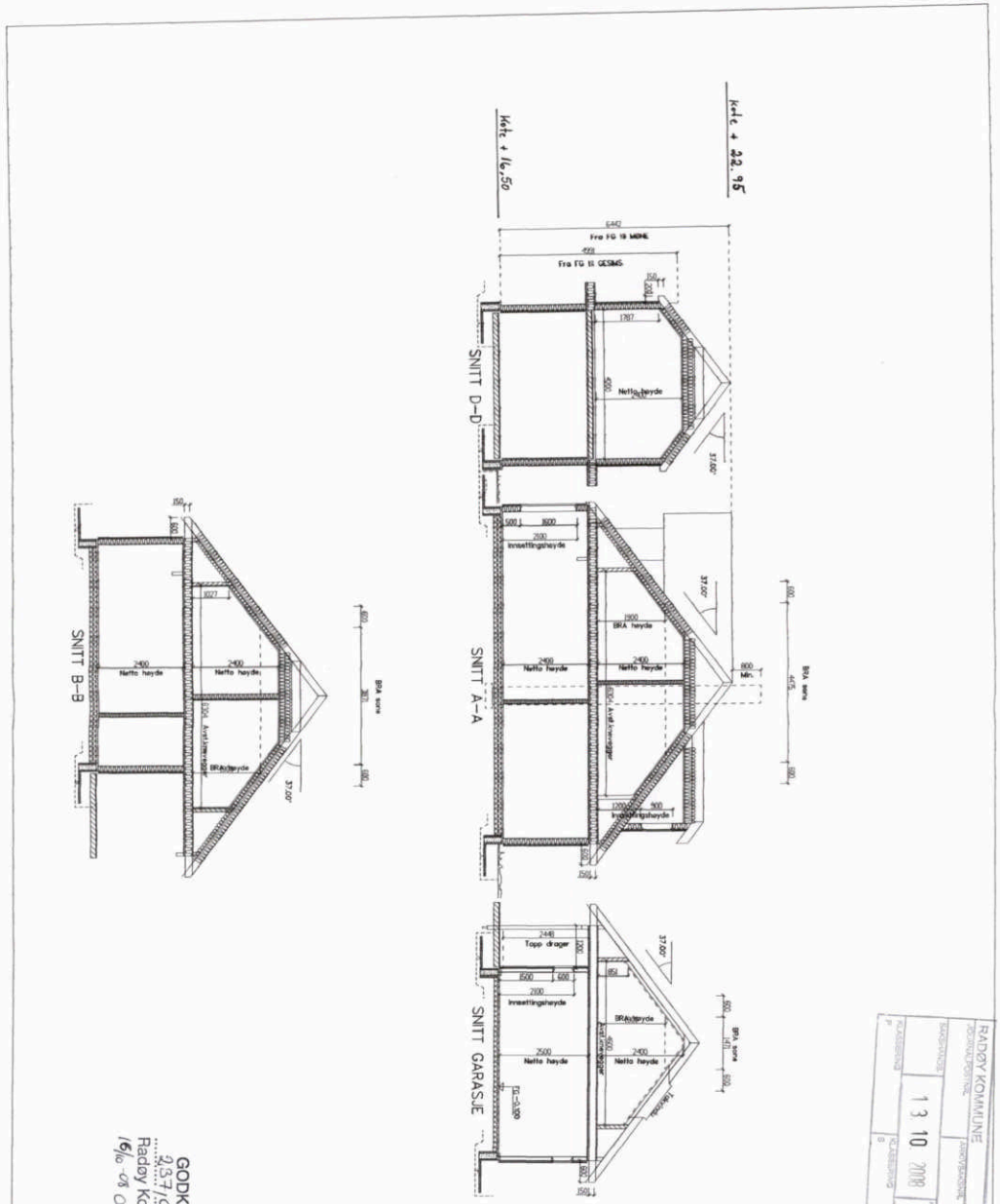
IdeHUS

Planer

Idehus Storesmeden

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS, KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA IDE HUS AS

TEGN. TME | GODKJ. | DATO 26.05.08
PROSJ.NR. Ns12 | TEGN.NR. 503 | MÅL 1 : 100
C.NR. | B.NR. | KOMMUNE: | SIDE | DATO



GODKJENT
23.7.08
Radøy Kommune
16/6 -08 Ofa m. Uhrud

RADØY KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
SAKSBEHANDLER
KONTROLLERT
GODKJENNING
13 10 2008
KOPI TIL

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
DD		Justert takvinkel til 37 grader.	TME	06.10.08
CC		Satt på mønehøyde + gesimshøyde.	TME	18.06.08
BB		Små endringer.	TME	13.06.08
AA		Små endringer.	TME	02.06.08

DATA DESIGN SYSTEM

Byggm. Nils J Solend AS

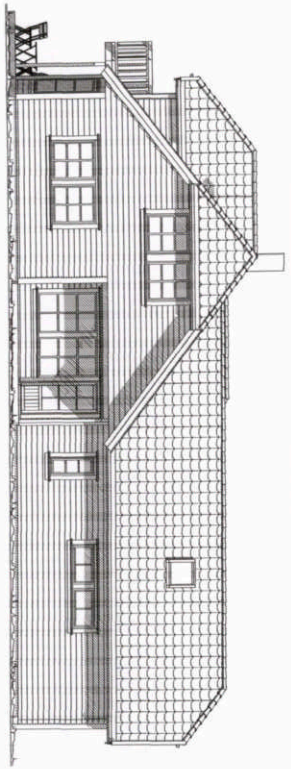
IdeHUS

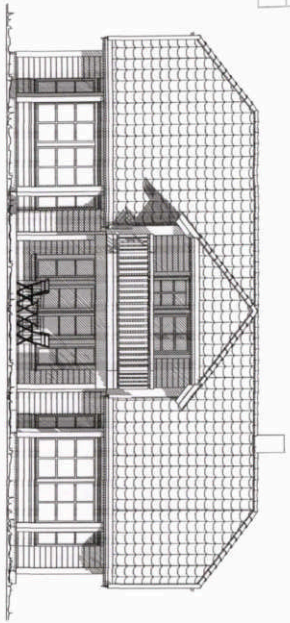
Snitt

Idehus Storesmeden

TEGN. TME	PROSJ.NR. Ns12	G.NR.	B.NR.
GODKJ.	TEGN. NR. 504	KOMMUNE:	
DATO 26.05.08	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.





RADØY KOMMUNE
1 3 10 2008

GODKJENT
23.7.08
Radøy Kommune
Tekn. og Miljø. Avd. Øst

Snøfangere monteres etter behov.
Takvinkler over 35 grader skal ha snøfangere.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
DD		Justert takvinkel til 37 grader.	TME	06.10.08
CC		Satt på mønehøyde + gesimshøyde.	TME	18.06.08
BB		Små endringer.	TME	13.06.08
AA		Små endringer.	TME	02.06.08

DATA DESIGN SYSTEM

Byggm. Nils J Solend AS

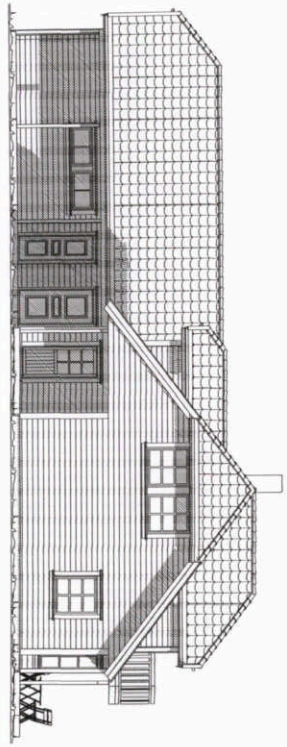
IdeHUS

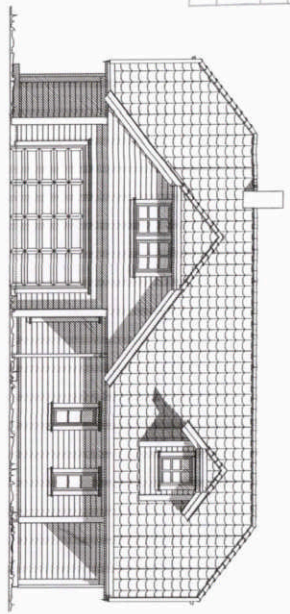
Fasader

Idehus Storesmeden

TEGN. TME	PROSJ.NR. Ns12	G.NR.	B.NR.
GODKJ.	TEGN. NR. 501	KOMMUNE:	
DATO 26.05.08	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.





RADØY KOMMUNE
13 10 2008

GODKJENT
Radøy Kommune
16/10 08

Snofangere monteres etter behov.
Takvinkler over 35 grader skal ha snofangere.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
DD		Justert takvinkel til 37 grader.	TME	06.10.08
CC		Satt på mønehøyde + gesimshøyde.	TME	18.06.08
BB		Små endringer.	TME	13.06.08
AA		Små endringer.	TME	02.06.08

DATA DESIGN SYSTEM

Byggm. Nils J Solend AS

IdeHUS

Fasader

Idehus Storesmeden

TEGN. TME	PROSJ.NR. Ns12	GNR.	BNR.
GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE:	
DATO 26.05.08	MÅL 1 : 100		

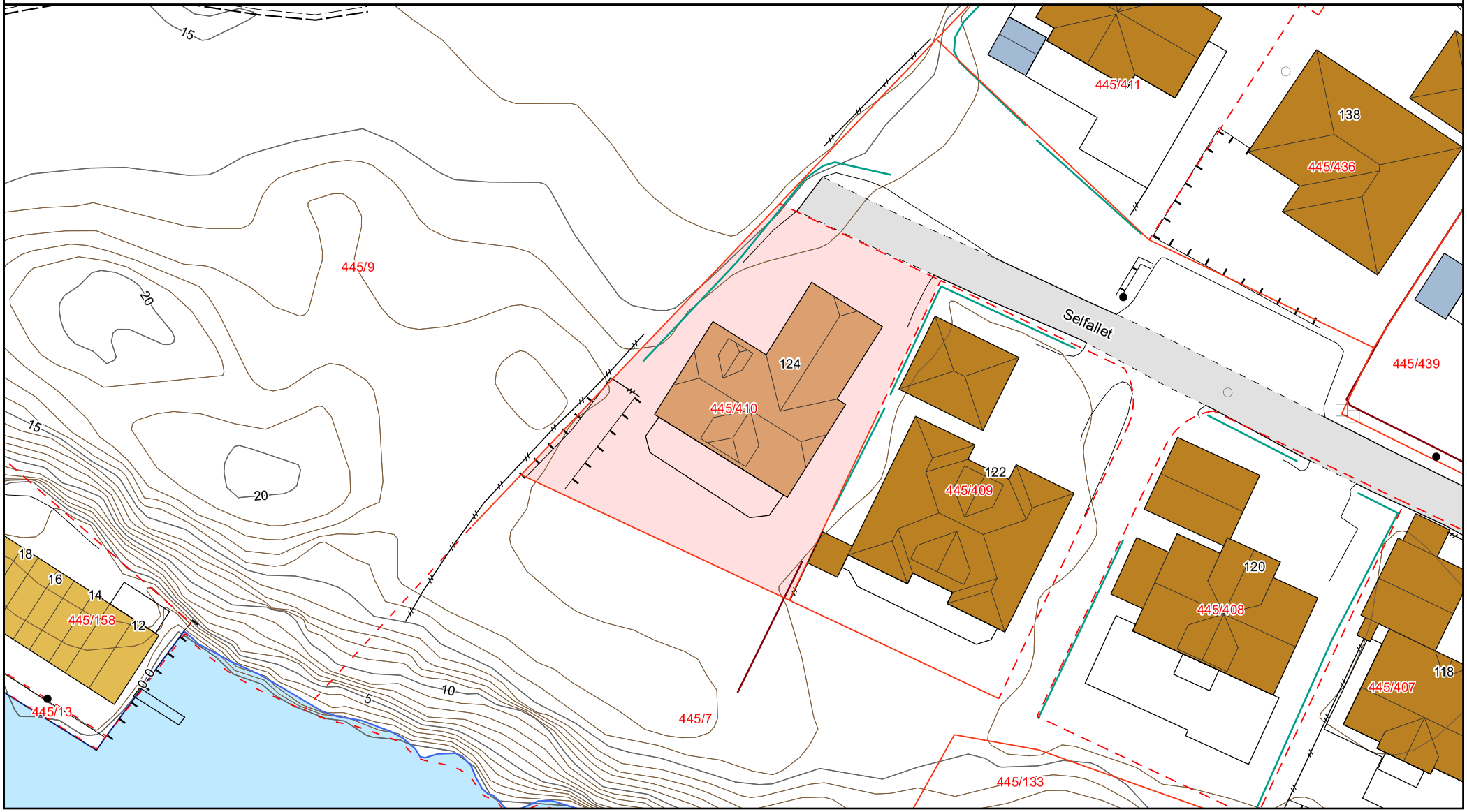
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

Oversiktskart

Adresse: **Selfallet 124, 5936 Manger**
Gnr/Bnr: **4631/445/410/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 760 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N



Matrikkelkart

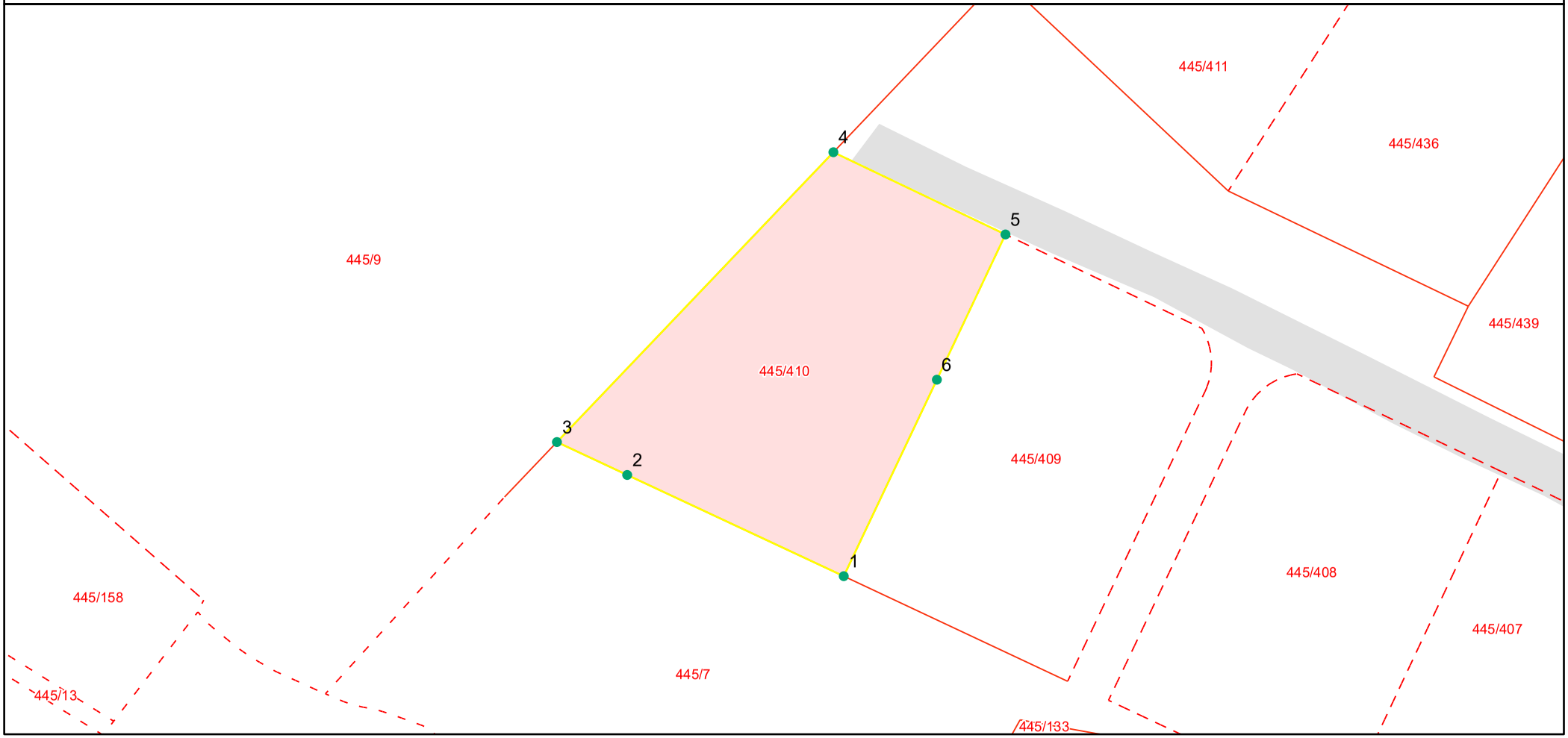
Adresse: **Selfallet 124, 5936 Manger**
Gnr/Bnr: **4631/445/410/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 760 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N

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

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



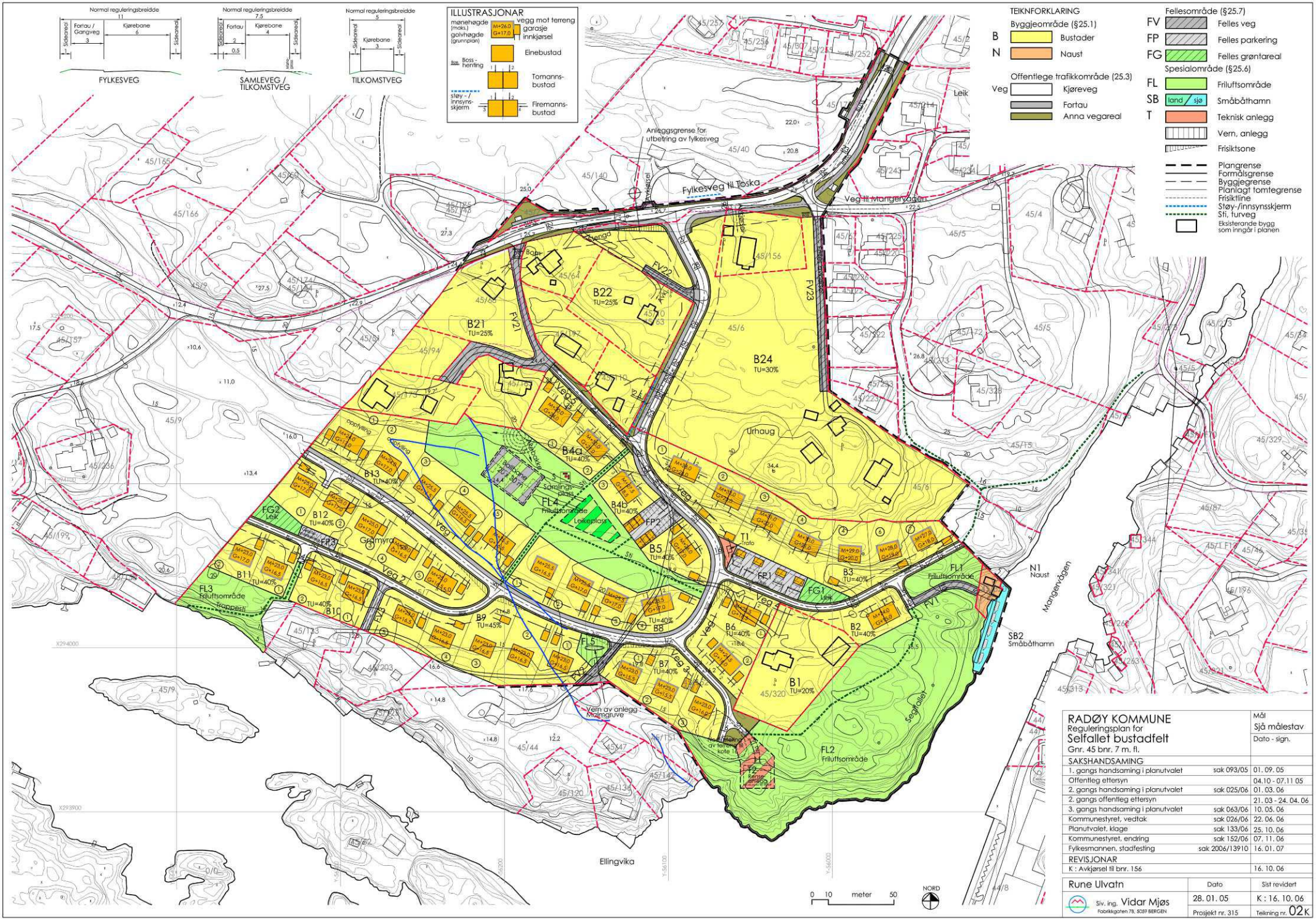
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 760 m2

Arealmerknad:

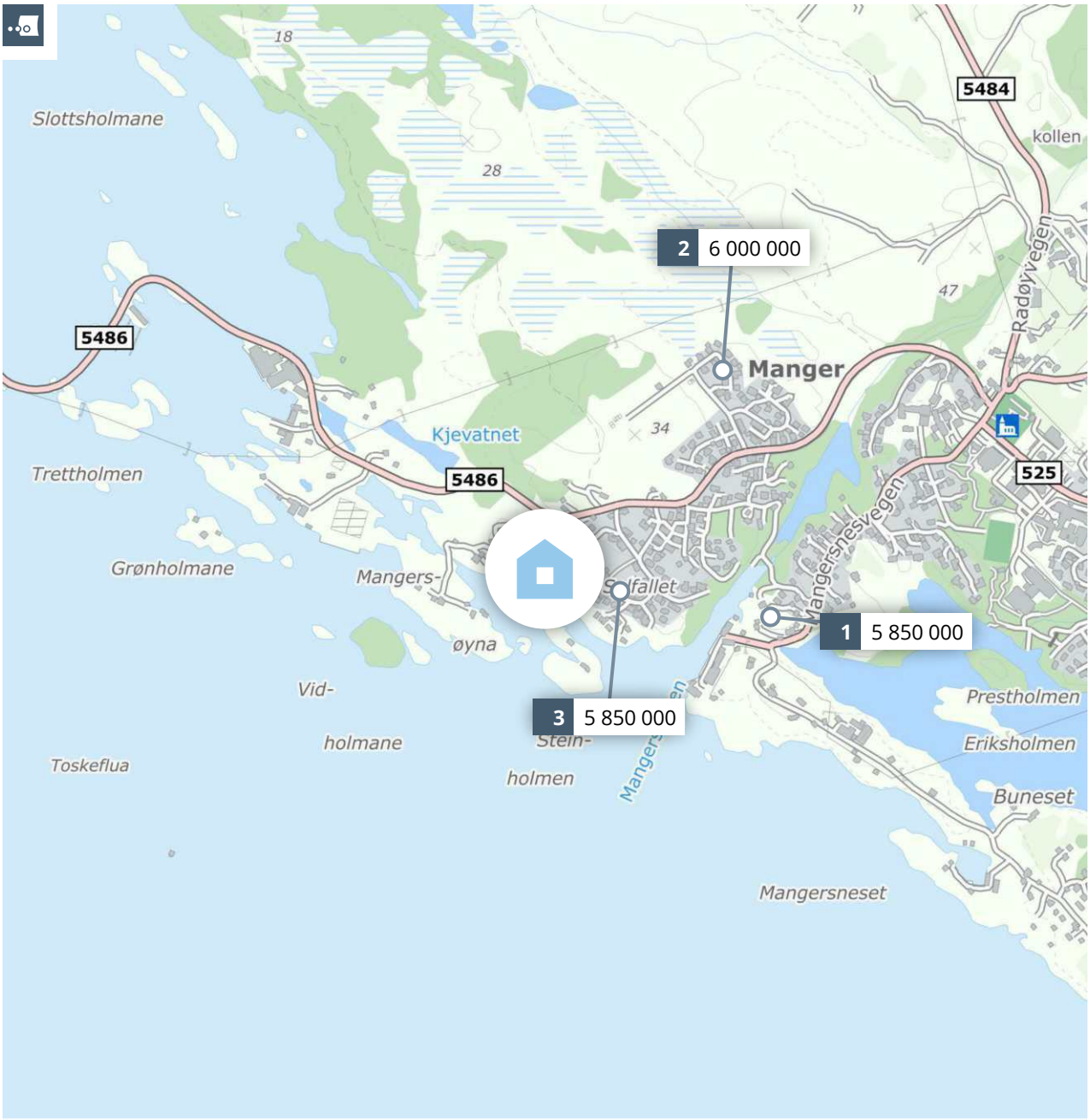
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6728867.86	282476.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.3	0
2	6728876.87	282457.02	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.91	0
3	6728879.8	282450.78	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	10	35.72	0
4	6728905.6	282475.33	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	10	16.99	0
5	6728898.28	282490.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	36	14.34	0
6	6728885.35	282484.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.41	0



RADØY KOMMUNE		Mål
Reguleringsplan for		Sjå målestav
Selfallet bustadfelt		Dato - sign.
Gnr. 45 bnr. 7 m. fl.		
SAKSHANDSAMING		
1. gangs handsaming i planutvalet	sak 093/05	01. 09. 05
Offentleg ettersyn		04.10 - 07.11 05
2. gangs handsaming i planutvalet	sak 025/06	01. 03. 06
2. gangs offentleg ettersyn		21. 03 - 24. 04. 06
3. gangs handsaming i planutvalet	sak 063/06	10. 05. 06
Kommunestyret, vedtak	sak 026/06	22. 06. 06
Planutvalet, klage	sak 133/06	25. 10. 06
Kommunestyret, endring	sak 152/06	07. 11. 06
Fylkesmannen, stadfesting	sak 2006/13910	16. 01. 07
REVISJONAR		
K : Avkjørsel til bnr. 156		16. 10. 06

Rune Ulvatn	Dato	Sist revidert
Siv. ing. Vidar Mjøs Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN	28. 01. 05	K : 16. 10. 06
	Prosjekt nr. 315	Teikning nr. 02K



Meglers verdivurdering

SELFALLET 124

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 08.06.2026

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

Selfallet 124, 5936 MANGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 445 BNR 410 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MANGERVÅG

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	30 233
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					760 m²	
Byggeår					2009	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mangersnesvegen 75 315 m² 1982 3 442 m² 2 sov	27.03.2026	4 990 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**18 571**
2 Langhøyane 61 184 m² 2022 804 m² 4 sov	25.02.2026	5 490 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**32 609**
3 Selfallet 107 228 m² 2012 743 m² 4 sov	26.05.2026	5 490 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**25 658**

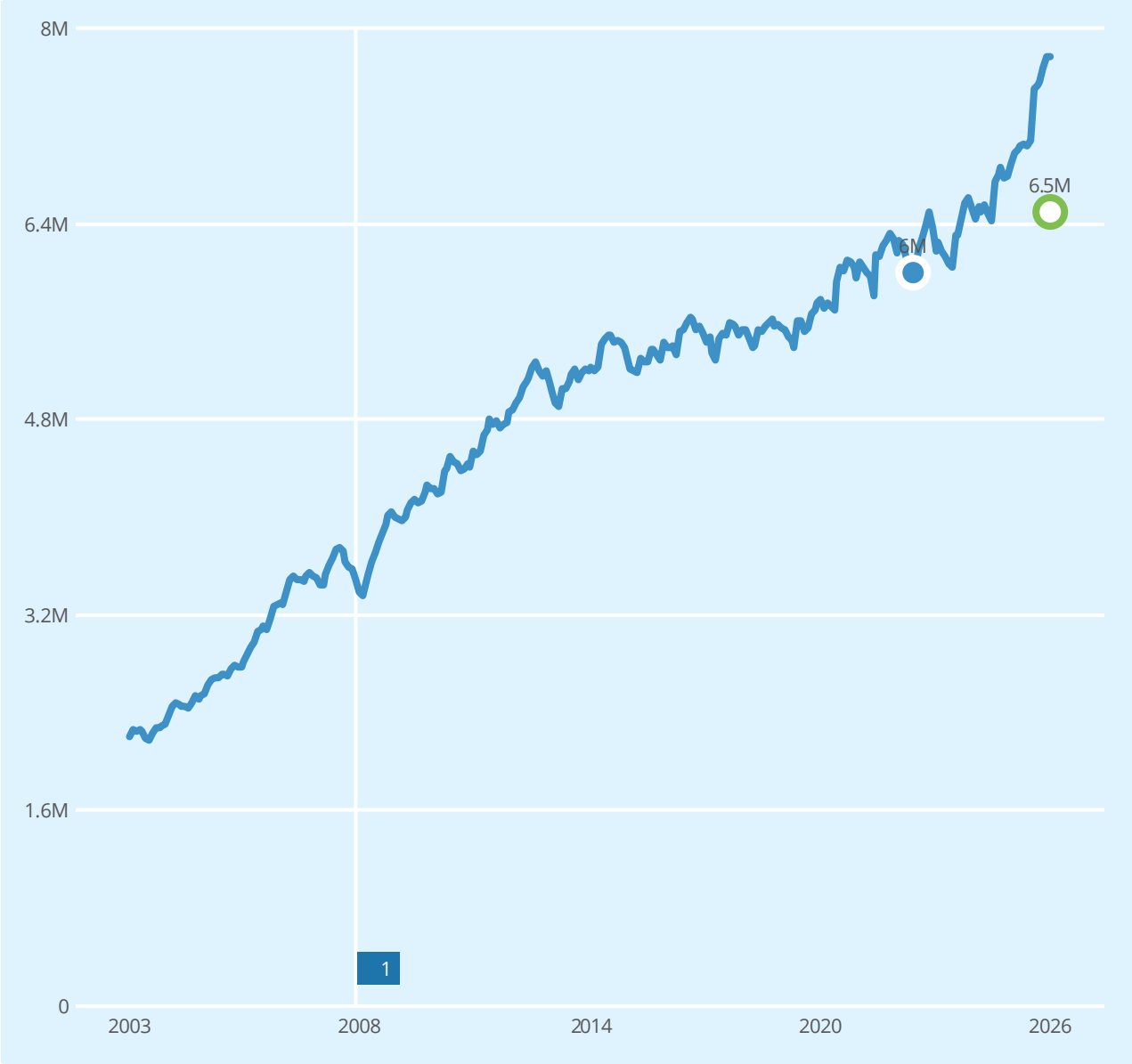
Stor og innholdsrik enebolig med garasje. Eiendommen har en usjenert beliggenhet i enden av blindvei, og i første rekke mot sjøen. Flott utsikt over Mangersfjorden, og svært gode solforhold. Flat og pen opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, beleggningsstein, plen, terrasse og beplanting. Overbygget inngangsparti mellom bolig og bod/ garasje. Isolert garasje med innredet loft.
Boligen går over to plan og fremstår med god standard på samtlige overflater. Siden kjøp i 2022 er samtlige overflater malt og/eller skiftet gulver. Vannbåren gulvvarme (borehull) i hele 1.etasje, samt bad i loftetasjen. Pen og praktisk bolig med romslige oppholdsrom, soverom og bad. Kort vei til Manger med alle daglige tilbud, samt skole, barnehager og idrettsanlegg. Anslått verdi i dagens marked kr. 6 400 000,- til 6 600 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.12.2022		02.12.2022	-	6 000 000	-	6 000 000	2
07.07.2008		07.07.2008	-	207 000	-	207 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Har ikke vært så mye prisvekst siden 2022.

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

Eneboliger til salgs i 5936 MANGER nå

2
eneboliger til salgs

3.0M
2 870 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Eneboliger solgt i 5936 MANGER siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

4.5M
4.3M
4 244 000 Salgspris i snitt
3 951 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

30 233 Selfallet 124 Totalpris 6 500 000

26 923 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
26 282 ALVER kommune i snitt siste 9 mnd

Selfallet 124

Nabolaget Manger - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Manger skule (1-7 kl.) 182 elever, 10 klasser	2 min 1.3 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	3 min 1.9 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	23 min 22 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	25 min 22 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mangerøyvegen sør Linje 324	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 8 min

BARNEHAGER

Prestmarka barnehage (1-6 år) 86 barn	3 min 1.8 km
Austebygd barnehage (0-5 år) 23 barn	11 min 9.2 km
Sæbø barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min 11.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manger	22 min
Rema 1000 Manger	22 min

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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	28 min
Apotek 1 Manger	22 min
Radøy Vinmonopol	22 min

SPORT

Manger skule - gymnastikksal	20 min
Grønålen - kunstgras	3 min
MOVA Manger	3 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selfallet 124, 5936 Manger
Gnr. 445, Bnr. 410, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260156

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.
