PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

JONSOKHØYEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

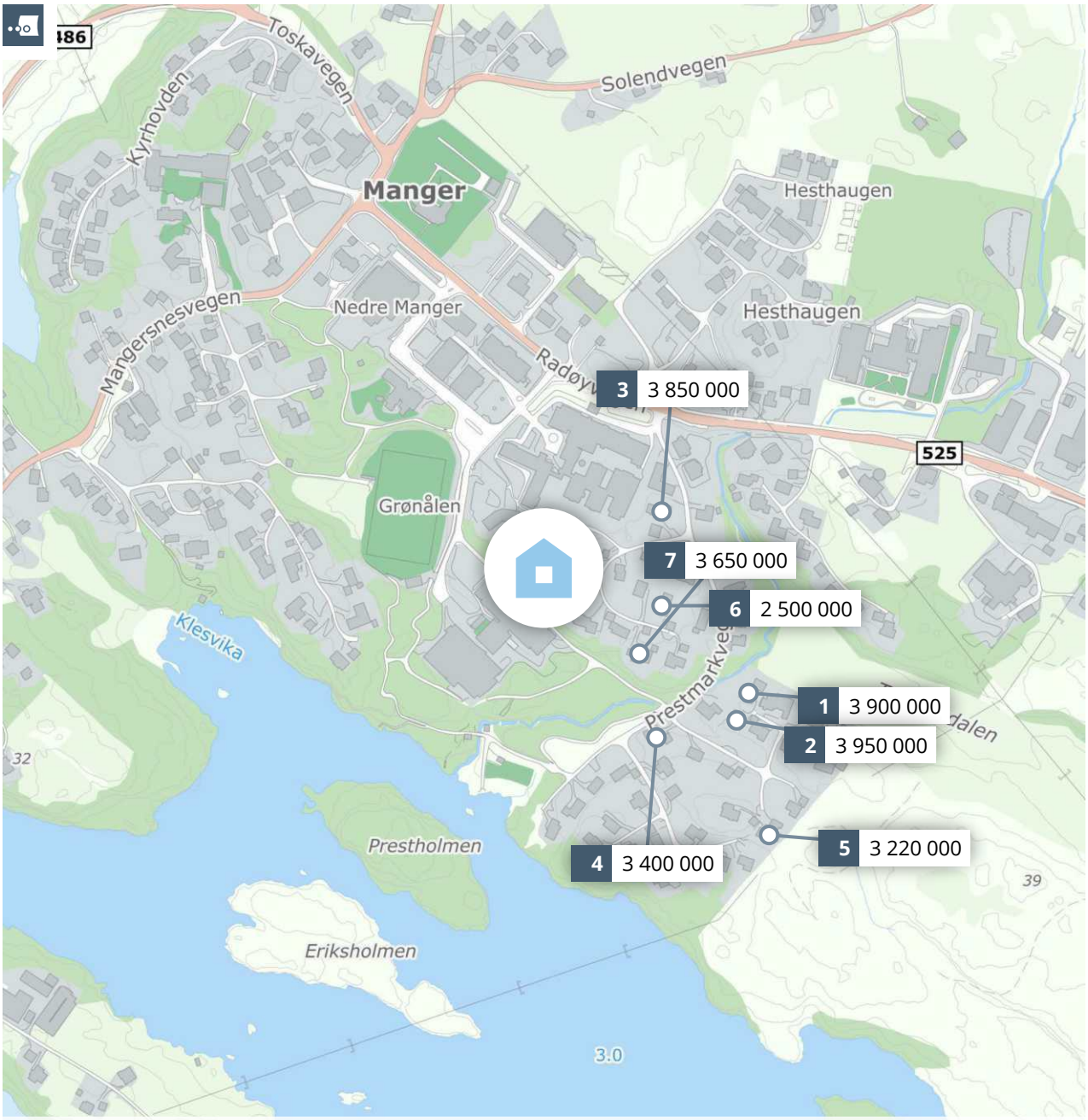
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JONSOKHØYEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 22.09.2026

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: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 445 BNR 272 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MANGER

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	17 949
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	100 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvernhusvegen 6				13.04.2023	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**23 077**
	169 m²	1977	1 346 m²	5 sov						
2	Kvernhusvegen 4				23.07.2025	3 490 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**20 466**
	193 m²	1977	988 m²	3 sov						
3	Jonsokhøyen 1				26.03.2025	3 690 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**17 991**
	214 m²	1973	2 144 m²	3 sov						
4	Kvernhusvegen 1				18.08.2024	3 390 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**16 190**
	210 m²	1977	1 256 m²	3 sov						
5	Kvernhusvegen 11				06.05.2024	3 190 000	**3 220 000**	0	3 220 000	**17 692**
	182 m²	1975	1 147 m²	3 sov						
6	Jonsokhøyen 16				28.08.2026	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**17 483**
	143 m²	1966	1 365 m²	4 sov						
7	Jonsokhøyen 17				12.03.2025	-	**3 650 000**	-	3 650 000	**-**
	0 m²	-	1 726 m²	- sov						

Innholdsrik enebolig med stor tomt, romslige soverom og gode oppholdsområder både inne og ute. Her bor man i barnevennlige og naturskjønne omgivelser med gode boltringsmuligheter.

Kort fortalt:
- Enebolig med tomt på 1,2 mål
- Åpen stue-/kjøkkenløsning på ca. 52 kvm
- Terrasse på tilsammen 97 kvm
- Peis og varmepumpe i stue

- 6 min gange til Rema 1000 Manger
- 7 min gange til Coop Extra Manger
- 4 min gange til busstopp Manger meieri
- Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole

Innhold:
Hovedetasje:
Entré, gang, tre soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken med tilkomst terrasse.

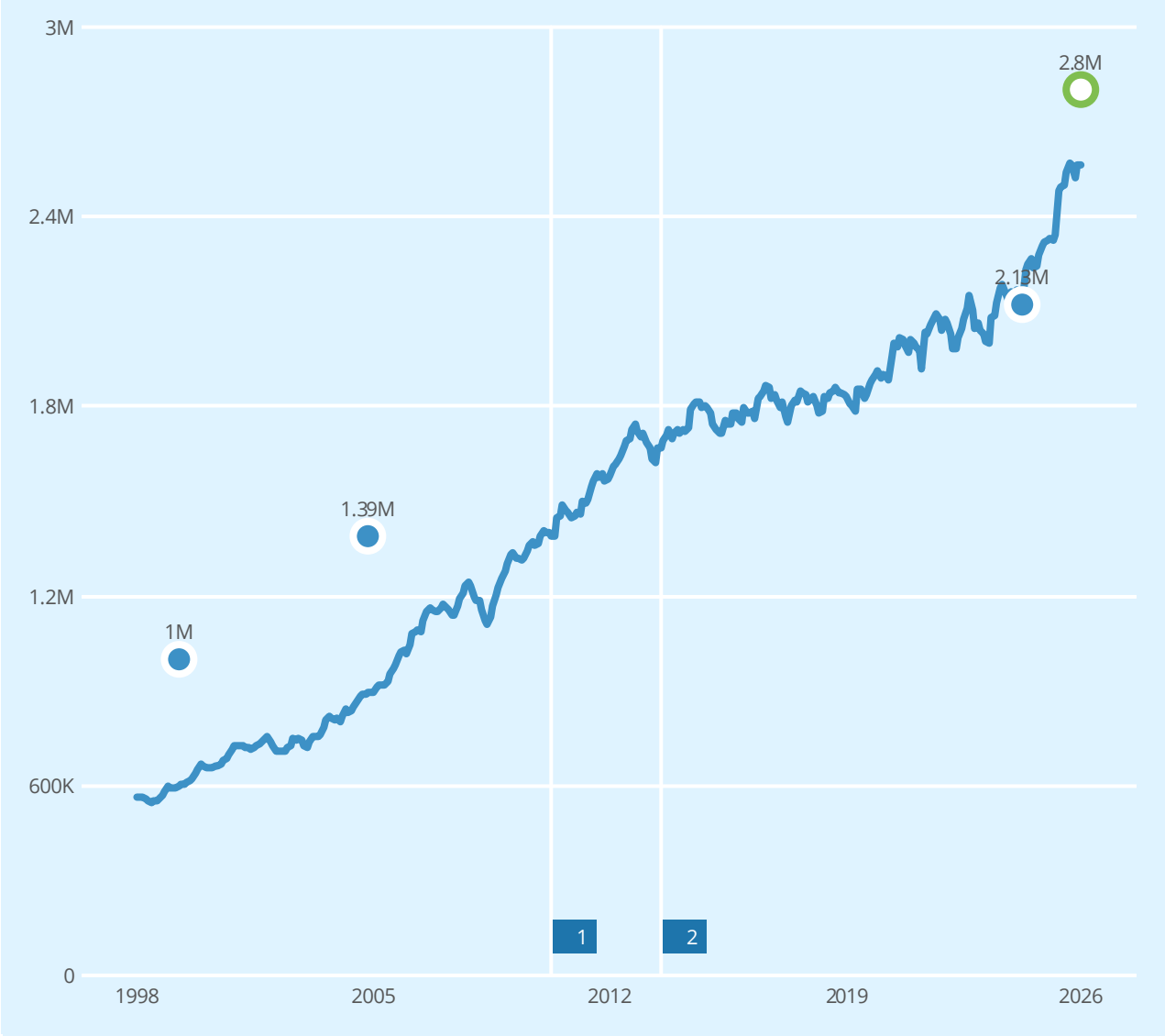
Underetasje:
Gang, kjellerstue, bod, bad og vaskerom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.2024	10.12.2024	09.01.2025	2 190 000	2 125 000	0	2 125 000	
18.04.2005	04.05.2005	24.05.2005	1 390 000	1 390 000	-	1 390 000	
24.09.1999		24.09.1999	-	1 000 000	-	1 000 000	
20.04.1999		20.04.1999	-	20 405	-	20 405	3

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

Eneboliger til salgs i 5936 MANGER nå

1
eneboliger til salgs

2.9M
2.8M
2 690 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Eneboliger solgt i 5936 MANGER siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

3.8M
3.6M
3 565 000 Salgspris i snitt
3 329 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.0M
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 623 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd

21 879 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

17 949 Jonsokhøyen 7 Totalpris 2 800 000

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER

ALVER kommune

gnr. 445, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1745 **Eiendomsverdi ref nr:** TN4857

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

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

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

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer. I tillegg er det kaldloft med tilkomst via nedtrekkbar stige.
Tilkomst krypkjeller fra kjeller med utvendig tilkomst.

Boligen har behov for rehabilitering/ oppgradering innvendig og utvendig. Hageanlegget har også behov for oppgradering.

Dagens eier har oppgradert deler av boligen innvendig.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast. Stigetrinn mot pipe.
Det er ikke montert snøfangere.
Snøfangere på taket avhenger av taktekking/ takvinkel. Glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må ha snøfangere uansett. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må ha snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Tilkomst til kaldloft fra nedtrekkbar loftstige på soverom.
Saltakkonstruksjon bygget med w-takstoler.
Bærende undertak (panel/ taktro).
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Lufting i begge gavlvegger.
Liggende, enkelfalset trekledning og stående trekledning (over/ underligger).
Musebånd under bunn av liggende kledning (se bildevedlegg).
Huset ble malt i fjor (2025).
Markise over 2 av stuevinduene.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Altandører med isolerglass, montert i trekarmer.
Dørene har brystning.
Utgang til altan, ca. 64 m², fra stue, gang og soverom. I tillegg er det utvendig tilkomst. Arealet inkluderer trappeområdet.
Terrassebord som dekke.
Eier har beiset deler av terrasse.
Montert beslag over terrassebord mot kledning, ref. altanens langside.
Rekkverk i stående, luftet trevirke. Rekkverkshøyde: 91 cm.
Deler av altan med utgang fra stue og gang er overbygget.
Terrasse, ca. 33 m², på bakkeplan.
Steinheller lagt på ujevnt underlag.
Betongblokker som vegger. Montert vindusåpninger og stolpesko.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: Laminat på gulv.
Belegg i gang 2, ved trapp til kjeller.
Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platevegger med tradisjonell belysning.
Parkett og belegg på gulv.
Hovedetasje: Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platevegger med tradisjonell belysning.
Kjeller: Brystningspanel og malte platevegger. Panel i himling.
Tradisjonell belysning.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.
27 mm gjennom kjellerstue.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten.
Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Det er montert murt peis med lukket peisinnsats i stuen.
Peisomrammingen er pusset/ malt og ildstedet er etablert mot mur/ teglvegg. Det er montert ubrennbar plate foran ildstedet. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på selve ildstedet.

Murt pipeløp over tak: Behov for vedlikehold/ inspeksjon.
Langside mot øst vender mot terreng.
Vaskerom, bad og utvendig kjeller/ krypkjeller vender mot terreng.
Det ble ikke gjennomført hulltaking/ fuktmåling da det er våtrom i boligen som vender mot terreng.
Del av kjeller med utvendig tillomst, defineres som krypkjeller (lav høyde under deler av bolig). Underside bjelkelag tilstøter fjell/ berg mot grunn.
Lakkert tretrapp mellom etasjene. Det er montert håndløper.
Hovedetasje: Profilerte fyllingsdører.
Eier har malt dørene.
Kjeller: Malte finérdører. Dører tar i karm.
Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.
Det ble registrert mugglukt i kjelleren. Ved eventuell rehabilitering eller oppgradering av kjelleretasjen anbefales det å demontere/ fjerne innvendige plater og gulvflater slik at stenderverk og betongdekke blir tilgjengelig for kontroll. Dette for å avdekke eventuell skjult fukt-, mugg- eller råtepåvirkning og for å få

Beskrivelse av eiendommen

verifisert konstruksjonenes tilstand før eventuell ny oppbygging. Ny oppbygging bør først utføres etter at årsak til lukt og eventuelle underliggende forhold er avklart og nødvendige tiltak er gjennomført.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad/vaskerom (6,16 m²)
Det foreligger ikke dokumentasjon vedr. utførelse av arbeider på bad, ref. membran/ tettesjikt.
Keramiske fliser på vegger. 2 stk. åpningsvinduer hvor det ene vinduet har lufteventil som er malt igjen.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske fliser på gulv.
Ca. 7 mm fall fra toppflis ved dør til midt på siden av dusjkabinett.
Fall til dusjkabinett fra eventuelle lekkasjesteder (wc og vask).
Det var ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.
Håndvask med underskap.
Speilskap med belysning over vask. Fastmontert sideskap.
Gulvmontert wc.

Tidligere badekar er erstattet med dusjkabinett og vaskemaskin/ tørketrommel.
Dobbel stikkontakt ved vask/ tørk.
Naturlig ventilasjonsavtrekk.
Tilluft via spalte under dør.
Lufteventil i vindu er malt igjen.
Det ble gjennomført fuktmåling fra underside bad, ref. via krypkjeller.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Våtrom › Kjeller › Bad (5,89 m²)
Keramiske fliser på gulv. Flatt gulv/ stedvis motfall.
Platevegger.
Panelt himling med tradisjonell belysning.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc,
LStikkontakt over speil.
Håndvask med underskap, speil over vask. Stikkontakt over speil.
Lufteluke i vegg.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom (5,36 m²)
Keramiske fliser på gulv.
12-13 mm fall fra dør til sluk.
Malte platevegger med keramsike sokkelfliser nede på vegger.
Panel i himling.
Lufteluke. Vindu med lufteventil.
Skyllekum i plast.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen kjøkkenløsning med over/ underskap (montert brukt).
Overskap med glasssfelt og belysning (ikke ferdig montert).
Nye laminerte benkeplater.
4 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Ny dobbel kjøkkenvask.
Nye spruteplater bak vask og bak platetopp.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.
Laminat på gulv.
Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Fra kjøkken er det dør til gang (fører til kjeller og ut til terrasse.
Døren til terrasse åpnet ikke, befaringsdagen).
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og lufteventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Kobberrør befart fra blindkjeller.
Hovedetasje: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring under kjøkkenvask og håndvask, bad.
Synlig rørføring i kjelleretasje.
Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank montert i blindkjeller.
Mitsubishi varmepumpe, montert oppe på vegg i stue.
Aggregat montert på utsiden av yttervegg, stue.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.
Sikringsskap montert i gang ved trappeløp til kjeller.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparater i hver etasje og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Dreneringen er fra byggeåret (1975) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må

Beskrivelse av eiendommen

forventes på et tidspunkt.
Pusset lecagrunnmur.
Eldre forstøtningsmurer.
Boligen er bygget i skrånende/ kupert terreng.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

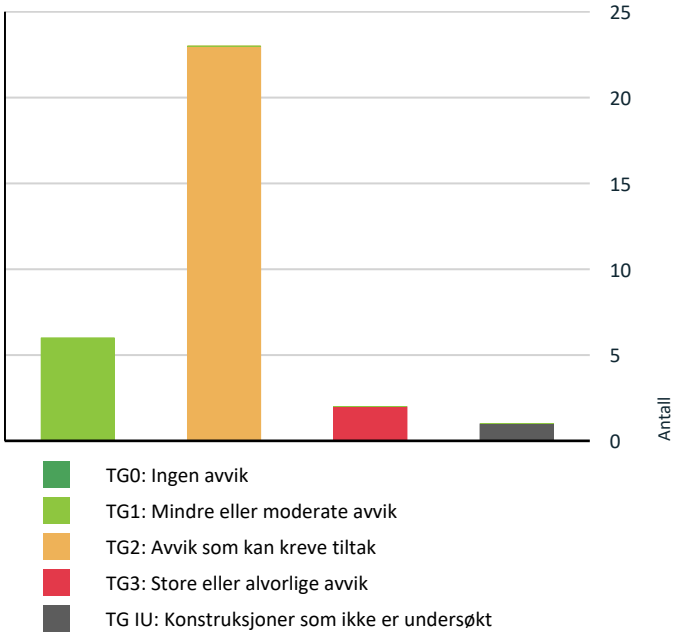
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

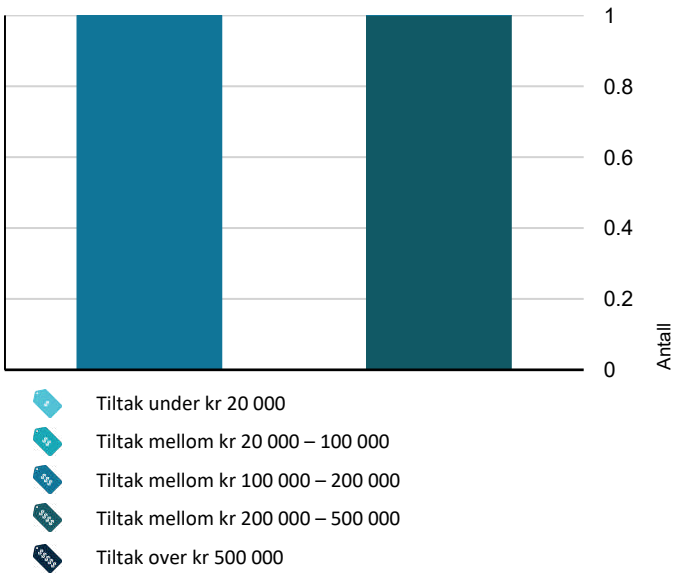
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad (5,89 m²) > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,36 m²) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (6,16 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater, gulv (kjeller)** Gå til side
- **Innvendig > Overflater, vegger og himlinger (kjeller)** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Gulv mot grunn, kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (6,16 m²) > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (6,16 m²) > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (6,16 m²) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (6,16 m²) > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Standard
Enkel standard.
Deler av boligen har behov for rehabilitering/ oppgradering innvendig og utvendig.

Vedlikehold
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes og inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for slitasje, frostsprengning og lekkasjer. Det anbefales å følge taktekkingen jevnlig og påregne utskifting/omtekking ved behov. Ved utskifting bør undertak og øvrige underliggende konstruksjoner kontrolleres samtidig.



Betongtakstein.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast. Stigetrinn mot pipe.
Det er ikke montert snøfangere.
Snøfangere på taket avhenger av taktekking/ takvinkel. Glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må ha snøfangere uansett. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må ha snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tilkomst til kaldloft fra nedtrekkbar loftstige på soverom.
Saltakkonstruksjon bygget med w-takstoler.
Bærende undertak (panel/ taktro).
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Lufting i begge gavlvegger.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved befaringen ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon ved takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er satt som en aldersmessig vurdering, da konstruksjonen er fra byggeåret 1975 og alderen medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgraden er altså ikke begrunnet i registrerte skader. Konstruksjonen må forventes å ha høyere vedlikeholds- og oppfølgingsbehov enn en nyere konstruksjon.

Selv om det er etablert lufting i gavlveggene, er dette ikke nødvendigvis tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Forholdet kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere og opprettholde en sammenhengende luftespalte ved raft ved å trekke isolasjonen tilbake fra takfoten. Luftespalten bør sikres slik at den ikke blokkeres av isolasjon og at luft kan strømme uhindret fra raft og videre opp i takkonstruksjonen.

Det anbefales å opprettholde normalt ettersyn og vedlikehold.









W-takstoler og bærende undertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, enkelfalset trekledning og stående trekledning (over/ underligger).
Musebånd under bunn av liggende kledning (se bildevedlegg).
Huset ble malt i fjor (2025).
Markise over 2 av stuevinduene.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikke montert musetetting under stående kledning.
Luftespalter i raft (overgang vegg/ tak), men det er ikke montert insektsnetting i nevnte luftespalter.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trekledning har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold. Alder og værpåvirkning kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og begynnende nedbrytning.
Kledningen bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling av utsatte partier. Skadde eller nedbrutte deler bør skiftes ved behov for å hindre videre utvikling.

Det er ikke montert musebånd under stående trekledning, og det mangler insektsnetting i luftespalter ved raft. Dette gir redusert sikring mot inntrengning av mus, fugler og insekter, samt økt risiko for at skadedyr kan etablere seg i konstruksjonen.
Tiltak: Det anbefales å ettermontere musebånd under trekledning der dette mangler, samt etablere egnet insektsnetting i åpne luftespalter ved raft. Tiltakene bør utføres slik at nødvendig lufting av konstruksjonen opprettholdes.

Ved rehabilitering av boliger, kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering av bolig. Estimert kostnad kan fravike alt ettersom hvor mye ny eier ønsker å gjøre.
Hvis boligen også etterisoleres fra utsiden, vil beløpet bli høyere.
Det opplyses om at det ikke er tatt hensyn til eventuelle skjulte råteskader, f.eks. bak kledning.
Ved rehabilitering av boliger, kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering av bolig.

Tilstandsrapport







Luftespalter i raft, men det er ikke montert insektsnetting.



Montert musebånd, gavlvegg ved terrasse/ altan.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved befaringen fremsto vinduene med normal funksjon ut fra alder og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt eller behov for umiddelbare tiltak. Vinduene er imidlertid eldre, og har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes. Tilstandsgrad 2 er derfor satt utelukkende som en aldersmessig vurdering. Glass i fastkarmsvinduer i stue fra 2019, montert i gamle karmer.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert.
Ingen tiltak vurderes nødvendige på befaringstidspunktet. Vinduene bør vedlikeholdes etter behov og følges opp gjennom normalt ettersyn.
Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.
Gamle vinduer har redusert teknisk standard og levetid. Det må påregnes økt risiko for varmetap, luftlekkasjer, kondens, slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes ved sviktende funksjon, råteskader, punkterte glass eller når vinduene har nådd forventet levetid.
Oppgradering til moderne vinduer vil gi bedre energieffektivitet og komfort.



3 store fastkarmsvinduer i stue. Glassene er fra 2019. Trekarmene er eldre.



Vinduer på kjøkken.
Vindu til venstre lot seg ikke åpne. Vindu til høyre er treg ved håndtak.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Altandører med isolerglass, montert i trekarmer.
Dørene har brystning.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert begynnende nedbrytning i trevirket på altandørene. Forholdet kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre berørte treflater og overflatebehandle disse for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning. Ved videre utvikling må utskifting av berørte deler eller dør vurderes.



Altandør med utgang fra soverom.



Dør til stue (venstre). Dør til gang (høyre) lot seg ikke åpne.



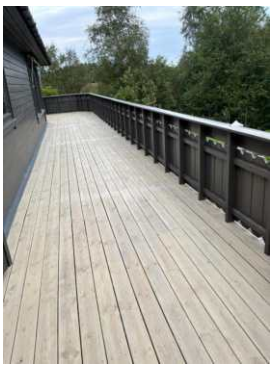


⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til altan, ca. 64 m², fra stue, gang og soverom. I tillegg er det utvendig tilkomst. Arealet inkluderer trappeområdet.
Terrassebord som dekke.
Eier har beiset deler av terrasse.
Montert beslag over terrassebord mot kledning, ref. altanens langside.
Rekkverk i stående, luftet trevirke. Rekkverkshøyde: 91 cm.
Deler av altan med utgang fra stue og gang er overbygget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.





Tilstandsrapport



Underside, altan.



Løst trinn lengst unna mellom terrassenivåene.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse, ca. 33 m², på bakkeplan.
Steinheller lagt på ujevnt underlag.
Betongblokker som vegger. Montert vinduåpninger og stolpesko.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: Laminat på gulv.
Belegg i gang 2, ved trapp til kjeller.
Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platevegger med tradisjonell belysning.

TG 2 Overflater, gulv (kjeller)

Beskrivelse

Parkett og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det registreres knirk i gulv ved belastning flere steder. Forholdet vurderes å skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen og er ikke uvanlig for boliger av denne alderen. Knirken medfører redusert brukskomfort. Årsaken kan først avklares fullt ut ved åpning av konstruksjonen. Lokale utbedringer eller fastskruing av gulvkonstruksjonen kan redusere eller eliminere knirken.

Tilstandsrapport



Lakkflekk, gulv kjellerstue.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hovedetasje: Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.







TG 2 Overflater, vegger og himlinger (kjeller)

Beskrivelse

Kjeller: Brystningspanel og malte platevegger. Panel i himling. Tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gulv- og veggoverflater er preget av aldersslitasje.
Det anbefales å påregne oppgradering eller fornyelse av gulv- og veggoverflater, ut fra ønsket standard, vedlikeholdsbehov og videre bruk av boligen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Trebjelkelag/etasjeskille fra 1975 har høy alder, og det må påregnes at konstruksjonen har redusert gjenværende brukstid sammenlignet med nyere konstruksjoner. Skjulte forhold og eventuelle avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales å være oppmerksom på konstruksjonens alder ved videre bruk og vedlikehold. Ved oppussing eller dersom det registreres skjevheter, knirk, vibrasjoner eller andre tegn til svekkelse, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Dimensjonering av bjelkelag har endret seg markant fra 1970-tallet til i dag, hovedsakelig drevet av strengere krav til stivhet (svingninger), økt egenlast fra tyngre gulvkonstruksjoner, og overgang fra lokale standarder til europeiske Eurokoder. Eurokoder er felles europeiske standarder (EN) for prosjektering av byggverk og konstruksjoner, utformet for å sikre sikkerhet og funksjonalitet.

TG 2 Gulv mot grunn, kjeller

Beskrivelse

27 mm gjennom kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert murt peis med lukket peisinnsats i stuen. Peisomrammingen er pusset/ malt og ildstedet er etablert mot mur/ teglvegg. Det er montert ubrennbar plate foran ildstedet. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på selve ildstedet.

Murt pipeløp over tak: Behov for vedlikehold/ inspeksjon.





Pipeløpet over tak har behov for vedlikehold ved gjennomføringen mot takflaten. Det anbefales å utbedre og vedlikeholde tettingen rundt gjennomføringen for å opprettholde tilfredsstillende regntetthet og redusere risikoen for vanninntrenging.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Langside mot øst vender mot terreng.
Vaskerom, bad og utvendig kjeller/ krypkjeller vender mot terreng.
Det ble ikke gjennomført hulltaking/ fuktmåling da det er våtrom i boligen som vender mot terreng.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Del av kjeller med utvendig tillomst, defineres som krypkjeller (lav høyde under deler av bolig). Underside bjelkelag tilstøter fjell/ berg mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Krypkjellere er risikokonstruksjoner ved at det er fare for fukt- og soppskader i slike kjellere.



Fra kjeller med utvendig tilkomst er det videre tilkomst til krypkjeller.



Krypkjeller under deler av boligen.



Krypkjeller: Bildet viser at det er vått på berg/ fjell.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Lakkert tretrapp mellom etasjene. Det er montert håndløper.



Trapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Hovedetasje: Profilerte fyllingsdører.
Eier har malt dørene.
Kjeller: Malte finérdører. Dører tar i karm.

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

Konsekvens/tiltak
• Justere innerdører. Konsekvenser av å ikke justere innerdører er økende slitasje, dårlig funksjon, og mulig skade på både dør, karm og gulv.



Hovedetasje.



Hovedetasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Det ble registrert mugglukt i kjelleren. Ved eventuell rehabilitering eller oppgradering av kjelleretasjen anbefales det å demontere/ fjerne innvendige plater og gulvflater slik at stenderverk og betongdekke blir tilgjengelig for kontroll. Dette for å avdekke eventuell skjult fukt-, mugg- eller råtepåvirkning og for å få verifisert konstruksjonenes tilstand før eventuell ny oppbygging. Ny oppbygging bør først utføres etter at årsak til lukt og eventuelle underliggende forhold er avklart og nødvendige tiltak er gjennomført.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon vedr. utførelse av arbeider på bad, ref. membran/ tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger. 2 stk. åpningsvinduer hvor det ene vinduet har lufteventil som er malt igjen.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Bad/ vaskerom er fra 2007 og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv.
Ca. 7 mm fall fra toppflis ved dør til midt på siden av dusjkabinett.
Fall til dusjkabinett fra eventuelle lekkasjesteder (wc og vask).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Gulvets flis- og fugeoverflater er fra 2007 og vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det var ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilskap med belysning over vask. Fastmontert sideskap.
Gulvmontert wc.

Tidligere badekar er erstattet med dusjkabinett og vaskemaskin/ tørketrommel.
Dobbel stikkontakt ved vask/ tørk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjonsavtrekk.
Tilluft via spalte under dør.
Lufteventil i vindu er malt igjen.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (6,16 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjennomført fuktmåling fra underside bad, ref. via krypkjeller.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling underside bad via krypkjeller.

KJELLER > BAD (5,89 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Flatt gulv/ stedvis motfall.
Platevegger.
Panelt himling med tradisjonell belysning.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc,
LStikkontakt over speil.
Håndvask med underskap, speil over vask. Stikkontakt over speil.
Lufteluke i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM (5,36 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
12-13 mm fall fra dør til sluk.
Malte platevegger med keramsike sokkelfliser nede på vegger.
Panel i himling.
Lufteluke. Vindu med lufteventil.
Skyllekum i plast.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Plastsluk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (52,26 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning med over/ underskap (montert brukt). Overskap med glasssfelt og belysning (ikke ferdig montert).
Nye laminerte benkeplater.
4 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Ny dobbel kjøkkenvask.
Nye spruteplater bak vask og bak platetopp.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.

Laminat på gulv.
Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Fra kjøkken er det dør til gang (fører til kjeller og ut til terrasse. Døren til terrasse åpnet ikke, befaringsdagen).



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (52,26 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og lufteventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør befart fra blindkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kobberrør med plastkappe har begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Risikoen for lekkasjer øker med tiden, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage tidlig der rørene er skjult. Det anbefales jevnlig kontroll av det synlige røropplegget og å påregne utskifting som en del av fremtidig vedlikehold eller ved rehabilitering av boligen.



Kobberrør (vannrør), sett fra kjeller/ krypkjeller med utvendig tilkomst.



Kobberrør (vannrør), sett fra kjeller med utvendig tilkomst.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedetasje: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring under kjøkkenvask og håndvask, bad.



Røropplegg under kjøkkenvask.



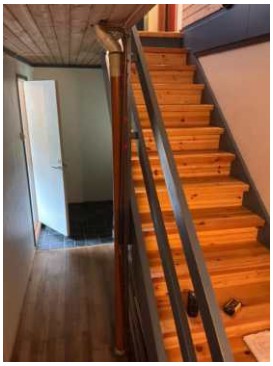
Hovedetasje: Røropplegg under håndvask, bad.

Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Synlig rørføring i kjelleretasje.

Tilstandsrapport





Fuktmerker under håndvask, bad, kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet (1975). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon utover det som kan forventes for boliger med naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav. Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte eller mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan påvirke inneklima, komfort og fukttransport, særlig ved utilstrekkelig lufting. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og vedlikehold av ventiler. Oppgradering til balansert ventilasjon kan vurderes ved rehabilitering eller dersom det oppleves utfordringer med inneklima eller fukt.

Konsekvens/tiltak

• Boligen er ventilert ved naturlig luftutskifting via lufteventiler i vinduer. Denne ventilasjonsløsningen gir generelt mindre kontrollert og mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Begrenset luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert luftkvalitet dersom ventilene ikke benyttes aktivt. Det anbefales å holde ventiler åpne og sørge for regelmessig utlufting. Ved fremtidig oppgradering av boligen bør etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon vurderes for å oppnå et mer stabilt og tilfredsstillende inneklima.



Lufteluker i kjeller og fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert i blindkjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Varmtvannstank i kjeller med utvendig tilkomst.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mitsubishi varmepumpe, montert oppe på vegg i stue.
Aggregat montert på utsiden av yttervegg, stue.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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



Mitsubishi varmepumpe, montert oppe på vegg i stue.
Aggregat montert på utsiden av yttervegg, stue.



Varmepumpeaggregat ved ytterdør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang ved trappeløp til kjeller.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparater i hver etasje og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret (1975) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Da dreneringen er fra byggeår bør fuktsikringstiltak som grunnmursplast og kapillærbrytende masser vurderes. Et kapillærbrytende lag er et sjikt i en bygningsdel som skal hindre skadelig kapillær transport av vann fra yttersjikt eller fra grunnen (vann/fukt skal hindres i å trenge inn i/ bli sugd opp i grunnmuren og den støpte sålen).



Montert knotteplast langside ved ytterdør.
Det er ikke montert topplist/ innpusset mot/ i grunnmur.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pusset lecagrunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Grunnmuren er oppført i Lecablokker med pussede overflater. Ved befaringen ble det ikke registrert skader, riss, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon eller behov for umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad 2 er satt utelukkende som en aldersmessig vurdering, da grunnmur og pussede overflater har oppnådd en alder hvor aldersrelatert slitasje, vedlikeholdsbehov og begrenset restlevetid må forventes. Ingen påviste konsekvenser på befaringstidspunktet. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og lokale reparasjoner av puss kan bli aktuelle over tid. Det anbefales normalt ettersyn av pussede overflater og utbedring av eventuelle fremtidige riss eller pussavskallinger for å opprettholde konstruksjonens bestandighet.



Lecagrunnmur.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

• Jhhnj

Konsekvens/tiltak

• Aldersrelatert slitasje og eventuelle bevegelser kan over tid medføre redusert stabilitet og behov for lokale reparasjoner eller ombygging. Muren bør følges med på over tid med hensyn til eventuelle nye eller økende skjevheter, utbulinger, setninger eller åpninger i murverket. Ved registrerte bevegelser eller tegn til redusert stabilitet bør muren vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige sikrings -/rehabiliteringstiltak gjennomføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende/ kupert terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Boligen er oppført i skrånende terreng, hvor terreng ligger mot deler av boligen. Terrengforholdene medfører økt risiko for at overflatevann kan belaste grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å sikre tilfredsstillende terrengfall og avledning av overflatevann bort fra boligen.



Synlig vann på berg/ fjell (kjeller/ krypkjeller med utvendig tilkomst).

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:

• Avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Separat bodhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Betongsåle. Reisvek i trevirke med liggende, dobbelfalset trekledning. Saltakkonstruksjon avsluttet utvendig med betongtakstein.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Dobbel garasje (øverst), 31,67 m², montert på eldre grunnmur. To manuelle garasjeporter.
Vinduer i garasjen.
Betongdekke. Reisverk i trevirke avsluttet utvendig med liggende, dobbelfalset trekledning. Saltakkonstruksjon avsluttet utvendig med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.
Lysspotter i takutstikk/ raft ved garasjeporter.

Garasjen er ført opp på eldre grunnmur. Dobbel garasje. Liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltakkonstruksjon. Betongtakstein. Montert snøfangere.
Betongdekke. Garasjen er isolert. Vegger og skråhimling er platet med bygningsplater (osb-plater).
2 stk. manuelle garasjeporter.
Dør på langside.

3 stk. åpningsvinduer.

4 stk. lysspotter i takutstikk ved garasjeporter.

Vedlikehold
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Dobbel garasje, 47,15 m², med to manuelle garasjeporter.
I tillegg er det dør ved siden av garasjeporter.
Vinduer i garasjen.
Betonggrunnmur/ betongdekke.
Reisverk i trevirke avsluttet utvendig med liggende, trevirke.
Saltakkonstruksjon avsluttet utvendig med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold

Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

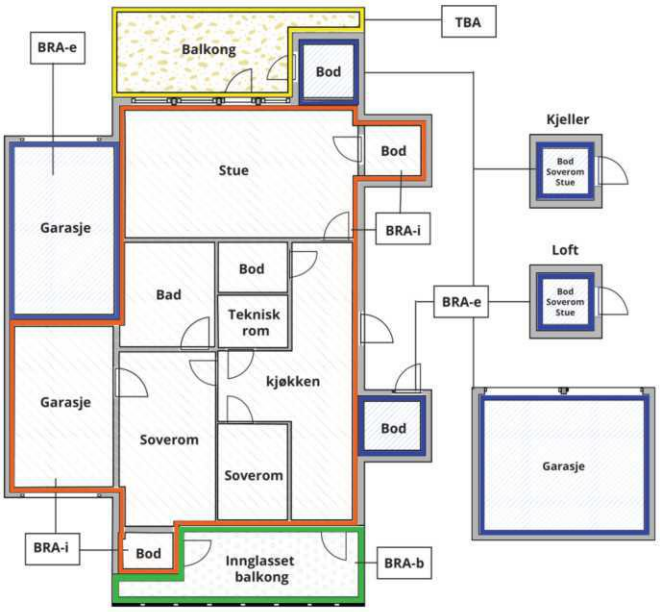
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	106			106	64
Kjeller	50	8		58	33
SUM	**156**	**8**			**97**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré (2,29 m²), gang (7,50 m²), soverom (9,21 m²), soverom 2 (12,22 m²), soverom 3 (7,57 m²), bad/vaskerom (6,16 m²), stue/kjøkken (52,26 m²), gang 2 (1,74 m²), trapperom (2,88 m²)		
Kjeller	Gang/ trappeløp (11,82 m²), bod (3,16 m²), bad (5,89 m²), vaskerom (5,36 m²), kjellerstue (20,79 m²)		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) gjelder kjeller med utvendig tilkomst. Fra kjeller er det videre tilkomst til krypkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Separat bodhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

18,77 kvm.

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	272		0	1209.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jonsokhøyen 7

Hjemmelshaver
Nesse Johann Myrmel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ca. 600 m. til Manger sentrum. I sentrumsområdet finner man matbutikker, apotek, post i butikk, Vinmonopolet, bensinstasjon, frisør, bygdekino og Manger Folkehøgskole.
36,2 km. til Mongstad.
21,8 km. til Knarvik . Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og AMFI Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.
49 km. til Bergen sentrum (togstasjonen).
63 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Kupert/ skrånende tomt. Opparbeidet med plenpartier, beplantninger, forstøtningsmurer.
Gruset innkjøring til garasjer.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsverdi	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260119
Addresse	Jonsokhøyen 7		
Postnr.	5936	Sted	MANGER
Selgers navn	Johann Myrmel Nesse		

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?

Romjulen 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden mars 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sum-it

Polise/avtalenr.:

118-10076192

Våtrom

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vanntilkobling til vaskemaskin og dusjkabinett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bekjent med fagbrev- utført som tjeneste.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På kjøkkenet: nye vannrør til oppvaskmaskin og servant/vask

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjent med fagbrev- utført som tjeneste.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ruter er byttet, ca 2019, utført av tidligere eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, tidligere eier. Gammelt prospekt kan ha denne info

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er litt tilsig av fukt i råkjeller. Det er litt mugg-lukt på bad i kjeller.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opprustning av inntak og sikringsskap. I forbindelse med oppgradering på kjøkken så har det blitt flyttet og ordnet på el-punkt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av utført arbeid , Elkomp Mangerøy.

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

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

Beskrivelse:

Allerede nevnt, på bad i kjeller.

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

Beskrivelse:

I den øverste garasjen, i venstre hjørne, kommer berget opp/igjennom betongen og gjør at det er litt råtten klima.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spotter i kisten, lagt inn strøm, isolert og platet innvendig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garasjen har blitt disponert av min mor og det er hennes samboer (fagperson) som har utført arbeidet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.09.2026

Signert av *Johann Myrmel Nesse*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357570**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176120177**
Gårdsnummer **445**	Bruksnummer **272**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **262,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **220,91**

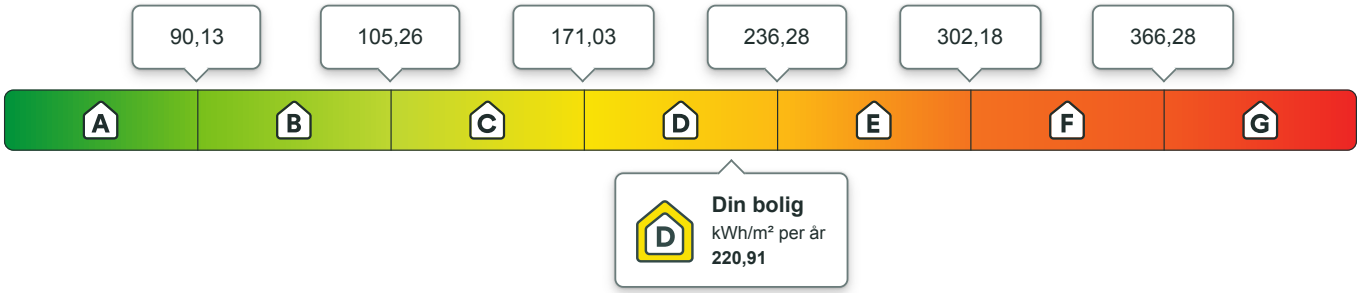
Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 202,89	**212,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Jonsokhøyen 7, 5936 MANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
445	272	0	0

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☒ JA ☐ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

12602007000800 – Manger sentrum

Eigedommen er regulert til formål: ☐ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☒ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

Finst det igangsett planlegging/planforslag som vedkjem eigedommen: ☐ JA ☒ NEI

EV.:

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.

Reguleringsplan for Manger sentrum

Radøy kommune

Framlegg til føresegner jfr. Pbl. § 26

Revidert etter 2.gongshøring
Dato sist oppdatert 12.09.2008 samsvar med plankart datert 10.09.2008

1. Innleiing:

1.1. Føremålet med planen

Føremålet med å utarbeide en revidert plan er å leggje til rette for utvikling av Manger sentrum.

1.2. Reguleringsplan for Manger sentrum inneheld:

Reguleringsplan for Manger sentrum består av kart og føresegner. Føresegnene gir utfyllande reglar for reguleringsplan for Manger sentrum vedtatt av kommunestyret i møte 25. september 2008 med heimel i Plan- og bygningslova §§ 25 og 26. Denne planen erstattar eldre reguleringsplanar innafor tilhørande plangrense.

FØRESEGNER:

2. Reglar for alle område

2.1. Plankrav

For alle nye utbyggingsområde kan tiltak nemnt i plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93 ikkje startast før det er omfatta av ein utbyggingsplan med unntak av friområde og område avsett til spesialområde vern. Utbyggingsplanen skal syna hus, avkjørsle til hus, interne plassar, vegar, parkeringsplassar/garasjer, terrengbehandling og overflater.

For alle nye bustadområde kan tiltak nemnt i plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93 ikkje startast før det er omfatta av ein detaljert situasjonsplan eller utbyggingsplan.

Tre (3) eller fleire nye einingar innafor eit bustadområde utløyser krav om utbyggingsplan.

Kommunen kan be om detaljert ROS-analyse og framlegg til avbøtande tiltak i samband med utbygging og større tiltak.

2.2. Rekkjefølgje

I bustadområda skal friområde vera opparbeidd samstundes med bustadene.

Innafor område avsett til utbyggingsføremål kan ikkje bygging finne stad før følgjande forhold er tilfredsstillande etablert:

- Kommunaltekniske anlegg
- Elektrisitetsforsyning
- Trafikksikker tilkomst for kjørande, syklande og gåande
- Framkommeleg for funksjonshemma
- Opparbeiding av areal til born og unge

Parkering P3 kan nyttast som busstopp inntil ein har fått på plass ny skysstasjon.

I forretningsområdet skal parkering, P3, opparbeidast før ein kan byggja nytt bygg F7. Eksisterande parkering P2 skal utvidast slik kartet syner før ein kan byggja forretningsbygg F3.

2.3. Utforming og tekniske anlegg

Utbyggingsplanar eller detaljerte situasjonsplanar skal visa oppsamlings- og hentestadar for renovasjon.

Alle bustadområde og offentlege anlegg skal ha universell utforming i fellesanlegg. Offentlege bygg og lavblokker i 3 etasjar eller høgare skal ha heis i universell utforming. Det må installerast vassboren varme i alle nye offentlege bygg og i nye bustadbygg med 4 einingar eller meir. Nye bygg skal utformast slik at dei fremmar minst mogeleg energibruk.

Følgjande minste breidder skal gjelda for vegar:

- samlevegar	køyrebanebreidder	2 x 2,75 meter
- tilkomstveg i bustadfelt	køyrebanebreidd	4,0 meter
- gang- og sykkelveg	vegbanebreidd	2,5 meter
- fortau	vegbanebreidd	1,5 meter

I område O1 har Telenor eit anlegg for telekommunikasjon og i F3 har BKK ein trafo.

2.4. Lokaliseringskriterier

Dokumentasjon av støy og eventuelle avbøtende tiltak skal alltid liggje føre i plan- og byggjesaker jfr. Retningsliner for vurdering av støy i arealplanlegging (T-1442, revidert 26.01.05)

2.5. Estetikk

Bygningar skal ha ei høg funksjonell utforming med estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bygningar skal ha ein god form og det skal nyttast rett materialer. Bygningar innan same område skal ta omsyn til kvarandre.

2.6. Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging og søknad om tiltak jfr rundskriv T-5/99 MD.

3. Områdereglar

3.1. Byggjeområde

3.1.1. Bustader

Det skal vere areal til to biloppstillingsplassar for kvar bueining i alle bustadbygg. 1,5 biloppstillingsplassar til kvar eining i bustadhus med fleire einingar enn fire (4). Eventuelle tilleggsbueiningar med eit bruksareal under 50 m^2 (BRA) (hyblar) skal ha ein (1) biloppstillingsplass kvar. Ingen bustadeiningar skal vere under 40 m^2 (BRA).

Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

For leik og opphald for barn og unge skal det for kvar bustadgruppe setjast av areal til felles eller offentleg minste uteopphaldsareal (MUA) med arealkrav på minimum 50 m^2 for kvar bustadeining. Naudsynt areal for snuplass, køyretilkomst eller byggetiltak skal ikkje vera med i utrekning av

uteopphaldsareal. Minimum areal for kvar regulerte leikeplass er på 300 m^2. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i arealet. Leikeplassen skal vere solrik og skjerma mot vind, trafikk og støy.

Det skal utarbeidast detaljert situasjonsplan eller utbyggingsplan i samband med planlagde bustadområde og andre større tiltak.

På bustadtomter i regulerte felt vert det gjeve høve til å byggja garasje inntil 50 m^2 BYA der tilhøva talar for det. Garasjen er å sjå som ein del av total utnytting av tomta. Utnyttingsgraden skal vere maksimalt 50% BYA.

Hustype:
Ba – frittliggjande einebustader
Bb – rekkjehus
Bc – lavblokk

Bustadfelta nær senteret, B4 og B6, kan nyttast til rekkjehus og lavblokk, men før ei eventuell utbygging skal det utarbeidast og godkjennast ein utbyggingsplan for områda.

3.1.2. Småhusbebyggelse
Eksisterande bustadområde B1, B2, B3, B4 og B5. I desse områda kan ein tillate ei fortetting. Denne fortettinga må ta omsyn til eksisterande bebyggelse og ein kan byggja småhus der det er plass, einebustader eller tomannsbustader.

3.1.3. Forretning, Senterområde
Innanfor området med føremålet sentrumsareal (kontor, forretningar og trafikkareal, bustader), skal det førast opp bygningar og anlegg til føremåla. Det skal utarbeidast detaljert situasjonsplan eller eigen utbyggingsplan for nye bygg.

Maksimal mønehøgd skal vere 15 m og maksimal gesimshøgde 12 m.

Innanfor føremålsområdet skal det etablerast oppstillingsplassar for personbilar i tråd med reguleringsplanen.

På nybygg og i eksisterande bygningar skal gateplanet ha inngang mot det offentlege rom og innehalda forretning og andre publikumsretta funksjonar.

Nye bygg skal utformast slik at dei fremmar minst mogeleg energibruk.

Bygg innafor senterområdet skal nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontorer, bustader og ålmennyttige føremål. Bustader skal ikkje liggje på gateplan, men høgare opp i etasjane. Ingen seksjonerte eller nye bustadeiningar skal vere under 40 m^2 (BRA). Hovudprinsippet for funksjonsblandinga er publikumsretta verksemder på gateplan, kontorarbeidsplassar i mellometasjar og bustader i dei øvre etasjar. Nye bygg kan innehalde garasje i kjellar.

Varer kan berre lagrast ute i senterområdet innafor områder sett av til dette. Desse områda skal vere inngjerda.

Det skal utarbeidast ein detaljplan for offentleg torg innafor sentrumsområdet.

3.1.4. Byggjeområde for kombinert bustad/forretning (Fornyingsområde)
Nye bygg innafor området B/F1 skal nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontorer, bustader og ålmennyttige føremål. Nye bustader skal ikkje liggje på gateplan, men opp i høgare etasjar. Ingen bustadeiningar skal vere under 40 m^2 (BRA).

Innanfor området søraust for kyrkja (B/F2) kan det førast opp bygningar og anlegg til kontorer og publikumsretta offentlege føremål. Utforming og plassering av bygg samt utnytting av tomta må ta omsyn til kyrkja og gravplassen ved sida av. Det skal leggjast inn ein buffer/parkbelte mot desse. Innanfor området må det opparbeidast oppstillingsplassar for personbilar som skal kunne nyttast ved trafikktoppar i kyrkja, rådhuset eller forretningssenteret. Ein utbyggingsplan må på plass før området kan takast i bruk. Maksimal mønehøgd skal vere 12 m og maksimal gesimshøgde 9 m.

3.1.5. Offentlege føremål
Områder avsett til offentlege føremål skal ha følgjande bruk:
O1: rådhus
O2: kyrkje og gravplass
O3: barneskule
O4: folkehøgskule
O5: barnehage
O6: omsorgsbustader, velferdssenter, psykiatribustader og parkering
O7: ungdomsskule og idrettshall
O8: framtidig gravplass
O9: framtidig gravplass
O10: offentleg reserveareal, ikkje fastsett føremål

Offentlege bustadar skal ha høg arkitektonisk kvalitet utført i varige materialer og ha gode miljømessige løysingar inne og utvendig. Vassboren varme skal installerast i alle nye offentlege bygg. Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

Innanfor områda ved ungdomsskulen og Radøyhallen kan det førast opp bygningar og anlegg i form av utvidingar eller utbetringar av dagens bygningar og anlegg. Det skal og leggjast til rette for adkomst og parkering.

Arealet innafor området nordaust for kyrkja, O8 og O9, er reservert til utviding av kyrkjegarden. Det er berre tillate å føre opp mindre bygningar som er naudsynte for drifta av kyrkjegarden.

3.2. Landbruksområde
Innafor planområdet har ein to små areal definert som landbruksområde L1 og L2. Innafor landbruksområda er det ikkje tillate å dele i frå tomter eller føre opp bygningar og anlegg som ikkje har tilknyting til stadbunden næring.

3.3. Offentlege trafikkområde
Vegareal i planen er delt i:
Kjøreveg, annan veggrunn, gangveg, gatetun, parkeringsplass, busshaldeplass, drosjehaldeplass.

Vegar skal etablerast i samsvar med reguleringsplanen. Sykkelparkering skal tilretteleggjast til alle offentlege bygg, handelsverksemd og idrettsanlegg.

Parkeringsplassar skal etablerast slik reguleringsplassen syner. Ved opparbeiding av nye forretningsbygg F3 og F7 i senterområdet vert det krav om samstundes å leggje til rette for parkering i kjellaren/underetasjen.

3.3.1. Gang- og sykkelareal
Gang- og sykkelvegar skal opparbeidast som vist på plankart og desse skal ha universell utforming.

Fortau langs vegen frå ny Skysstasjon til ungdomsskulen må vere på plass når ein flytter busstoppet frå P3.

3.3.2. Busshaldeplass og drosjehaldeplass, Kollektivterminal/Skysstasjon
Skysstasjon med stoppestad for buss, skulebuss og taxi skal ha universell utforming. Ny skysstasjon krev ein detaljplan og denne skal godkjennast av vegvesenet før utbygging kan skje.

Fortau langs vegen frå ny Skysstasjon til ungdomsskulen må vere på plass når ein flytter busstoppet frå P3.

3.4. Friområde

Friområde skal nyttast til rekreasjonsareal, parkar og friareal og kan opparbeidast med benkar, stiar, gangvegar, leikeareal og liknande. I friområda skal ein søkje å ta vare på stadeigen vegetasjon.

I friområdet F6 har kommunen eit anlegg for vatn og avløp.

3.4.1. Park
Den gamle prestegarden på Manger, Park 1,2 og 3, har ein eigen plan for opparbeiding som skal følgjast. Gangvegen mellom handelslaget og vegen ned mot barneskulen skal rustast opp slik at den får universell utforming.

3.4.2. Anlegg for idrett og sport
Areal sett til idrett er markert som F/Idrett i plankartet, og her kan det byggjast fotballfelt, ballbinge, tribunar, leikeplass, klubbhus og liknande. Anlegget skal vere ope for alle og det skal vere opparbeidd gangveg gjennom området. Gangvegen skal vidare knytast saman med veg til nedre Manger. utforming.

3.4.3. Naturvernområde
Bøkeskogen, Nv1, mellom barnehagen og Idrettsanlegget er sett til naturvernområde. Rasteplassar og stiar kan etablerast her.

3.4.4. Bevaringsområde
Manger kyrkje er eit automatisk freda kulturminne og definert som bevaringsområde og som kulturminne.

Den gamle prestegarden er regulert til park og bevaringsområde.

3.5. Fareområder

Nye kablar og kraftliner i planområdet skal ein leggje i kabel i bakken. Kommuneplanen skal til ein kvar tid vere styrande for korleis framføring av slike skal skje.

4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Kartlegging av kva for hendingar det er aktuelt å førebyggje eller planleggje mot.

Risiko:
Sannsynlighet (frekvens) for og konsekvens av uønskt hendingar for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar.

Sårbarhet:
Uttrykk for lokalsamfunnet sin evne til å fungera og oppnå sine mål under uforutsette påkjenningar.

Framlegg til ny reguleringsplan for Manger sentrum inneber ikkje store endringar i arealdisponering i høve tidlegare planar. Føreslegne endringar i arealbruk er vurdert slik at det ikkje utgjer større risiko og sårbarheit. Nokre områder får endra føremål, men går ikkje frå unytta til nytta areal. Ein legg opp til ei fortetting i sentrumsnære område og det kan innebære auka risiko og større sårbarheit for uønska hendingar. Det kan vere

- Ulykker
- Brann og eksplosjonar
- Uver
- Flaum og overvatn
- Trafikkfare
- Radon
- Smitte

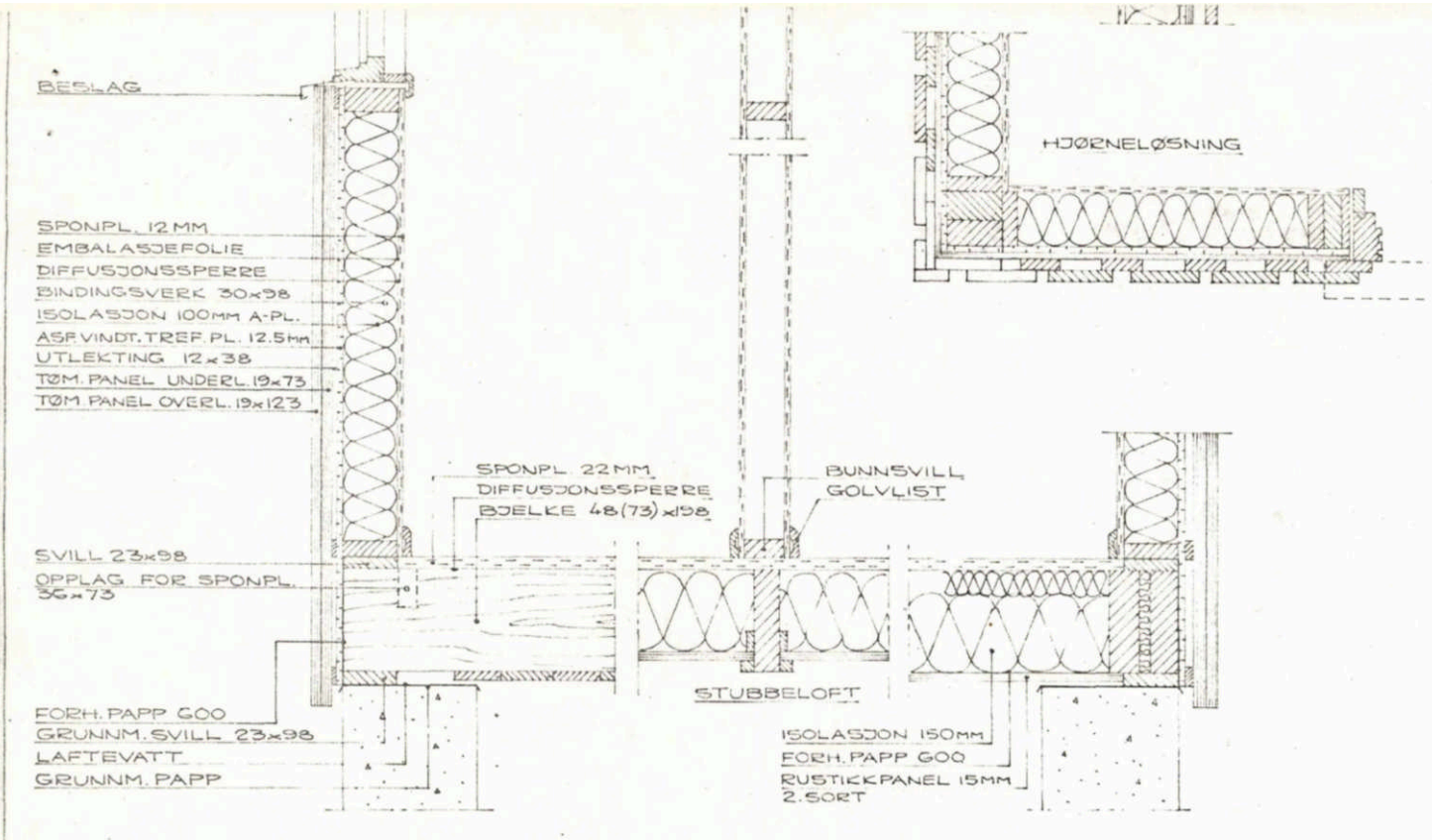
Kulturminne og område med føremål vern, offentlege bygg, helse- og omsorgsinstitusjonar og tekniske installasjonar (infrastruktur, straum, tele, vatn og avløp) er ekstra sårbare om uforutsette hendingar skulle skje. Manger sentrum har store areal med desse føremåla, men framlegg til reguleringsplan endrar ikkje på desse i særleg grad.

Infrastruktur, vegar og gangvegar er viktige element i å få på plass ein trygg trafikkavvikling. Plassering av Skysstasjon er ei av dei store endringane i dette bilete. Her har ein vurdert alternative plasseringar i høve dei som nyttar kollektivtrafikken mest, skuleungar og ungdommar.

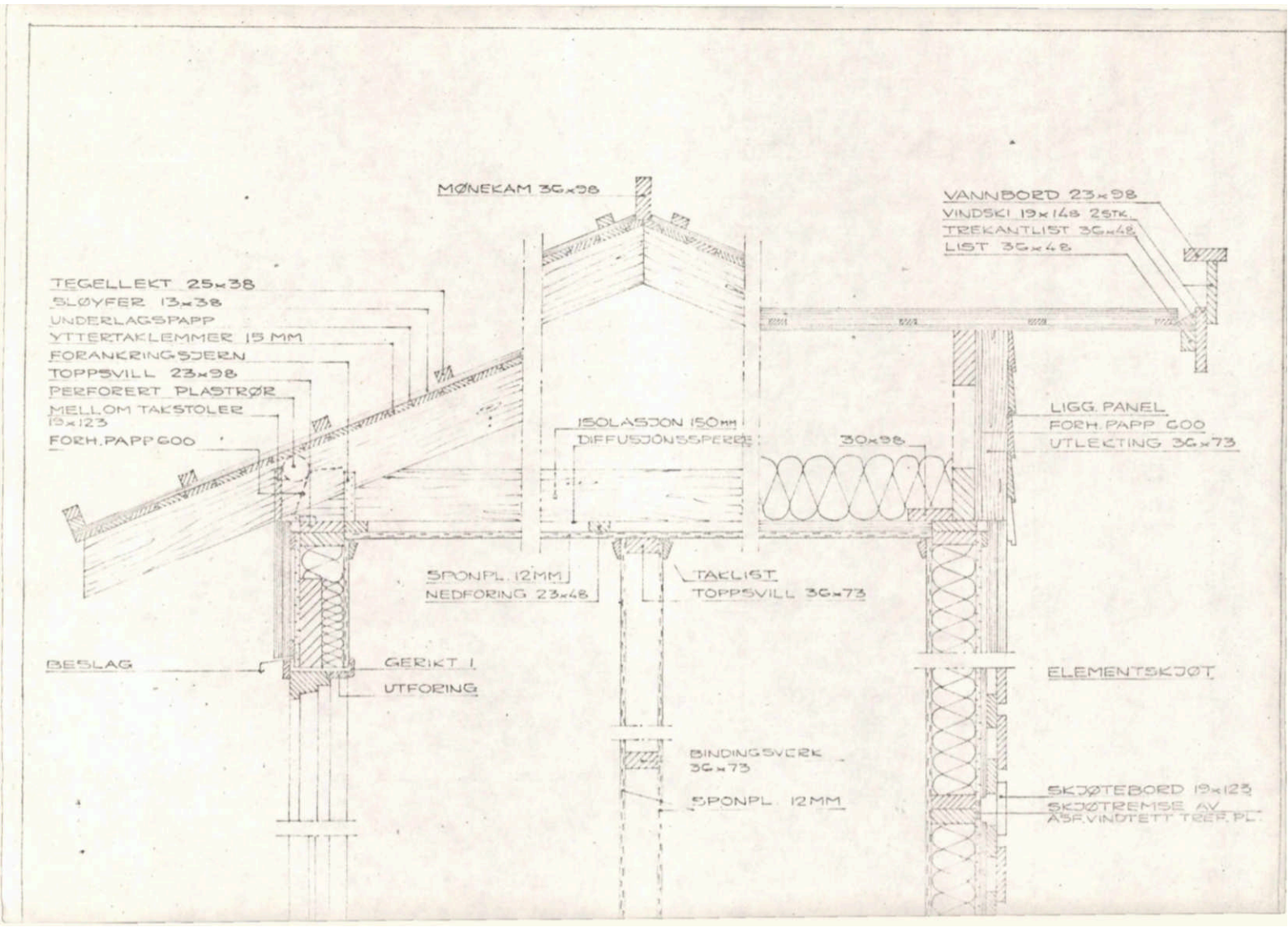
Bygging av næringsverksemder på nordaustsida av Kyrkjevegen i felt B/F2 og B/F1 vil og generere meir trafikk og eit meir komplisert trafikkmønster og bilete. Kyrkjevegen skal få status som miljøprioritert gjennomkjøring og det vil føre til at farten vil verte sett ned og virke som eit avbøtande tiltak mot auka trafikk.

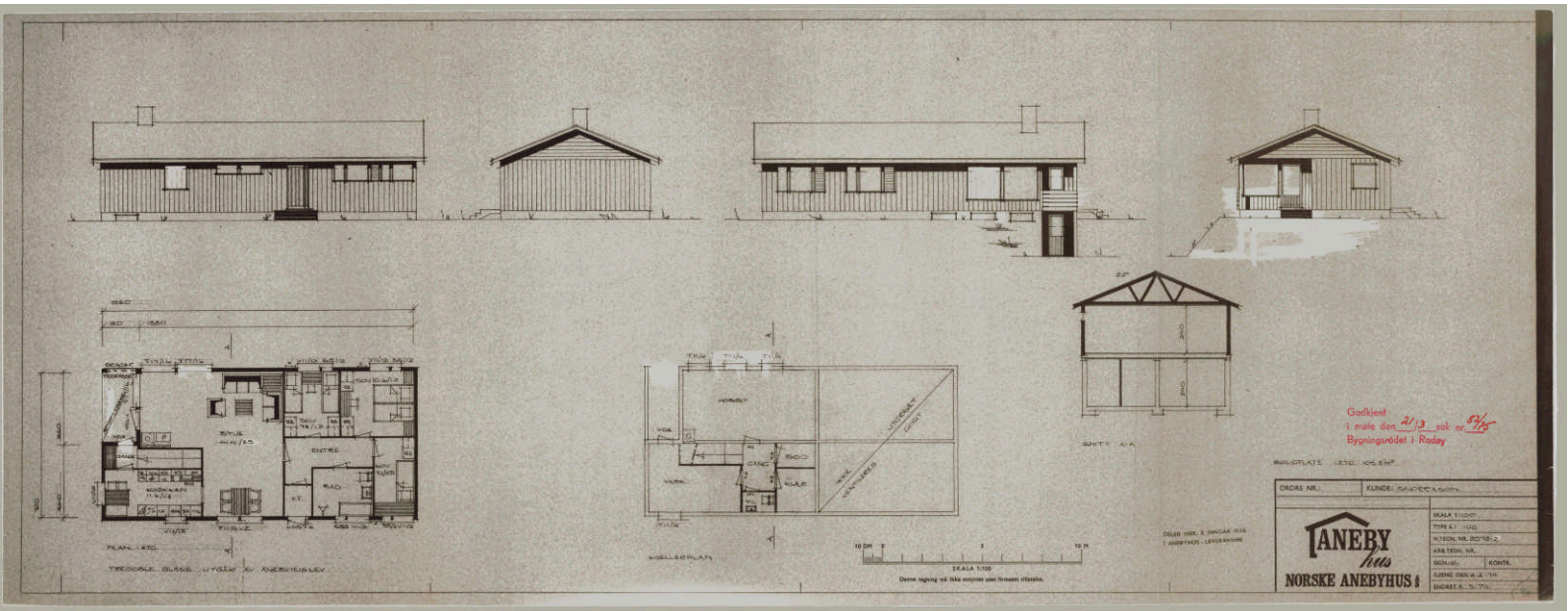
Det er ikkje område innanfor planområdet som er særskilt utsett for ras eller flaum. Kommunen kan be om ein meir detaljert ROS-analyse i samband med utbygging og større tiltak.

ROS-analysen er utarbeidd etter sjekkliste for ROS-analyse som er henta frå: ”*Gis i Samfunnssikkerhet og beredskap "Vestlandsprosjektet" - Veileder, 2006,* Fylkesmannen i Hordaland



ANEBYHUS	KONSTRUKSJONSTEGNING K-3	SKALA: 1:10	SIGN.: AG.
		DATO: 10-1-74	

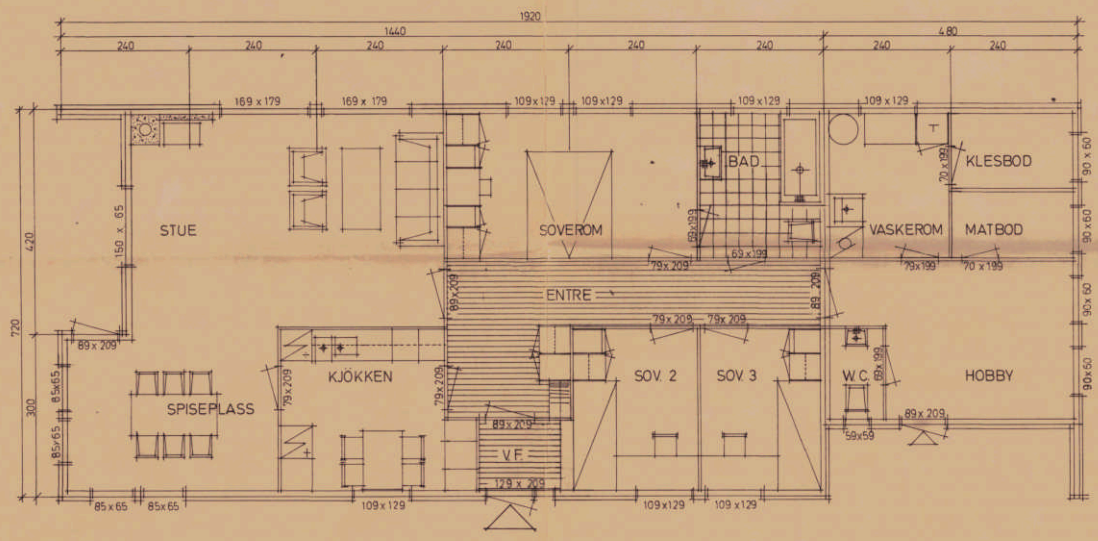

MØNEKAM 36x98
VANNBORD 23x98
VINDSKI 19x148 2STK.
TREKANTLIST 36x48
LIST 36x48
TEGELLEKT 25x38
SLØYFER 13x38
UNDERLAGSPAPP
YTTERTAKLEMMER 15 MM
FORANKRINGSJERN
TOPPSVILL 23x98
PERFORERT PLASTRØR
MELLOM TAKSTOLER 19x123
FORH. PAPP G00
ISOLASJON 150MM
DIFFUSJONSSPERRE
30x98
LIGG. PANEL
FORH. PAPP G00
UTLEKTING 36x73
5PONPL. 12MM
NEDFØRING 23x48
TAKLIST
TOPPSVILL 36x73
BESLAG
GERIKT I
UTFØRING
ELEMENTSKJØT
BINDINGSVERK 36x73
5PONPL. 12MM
SKJØTEBORD 19x123
SKJØTREMSE AV ÅSP. VINDTETT TREF. PL.



Godkjent
i møte den 21/3 sak nr. 84/15
Bygningsrådet i Radøy

ANEBY hus
NORSKE ANEBYHUS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Datek Scanning A/S

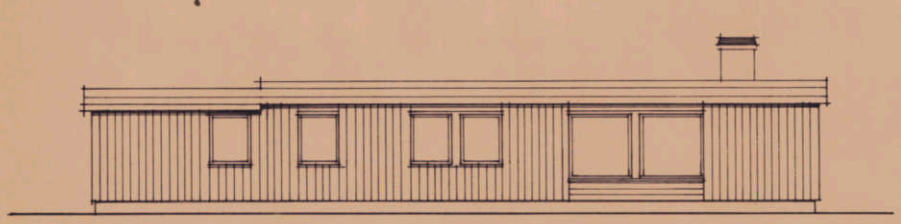


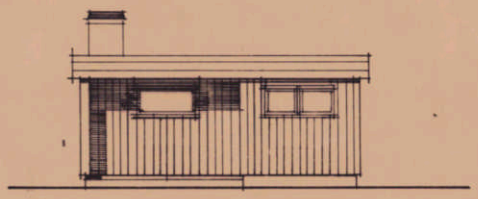
Godkjent [illegible] 3/9/74
i møte den 8/11 sak nr. 78
Bygningsrådet i Radøy

BRUVIKHUS TYPE 12	BRUVIK MOBIL HUS PLAN	(5.4.73) 22.5.73 M=1:50 73-606

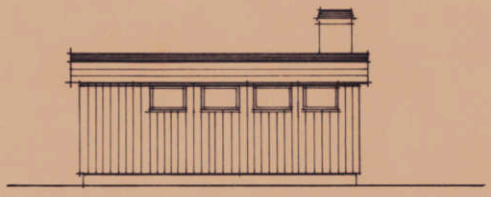
Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Danisk Scanning A/S







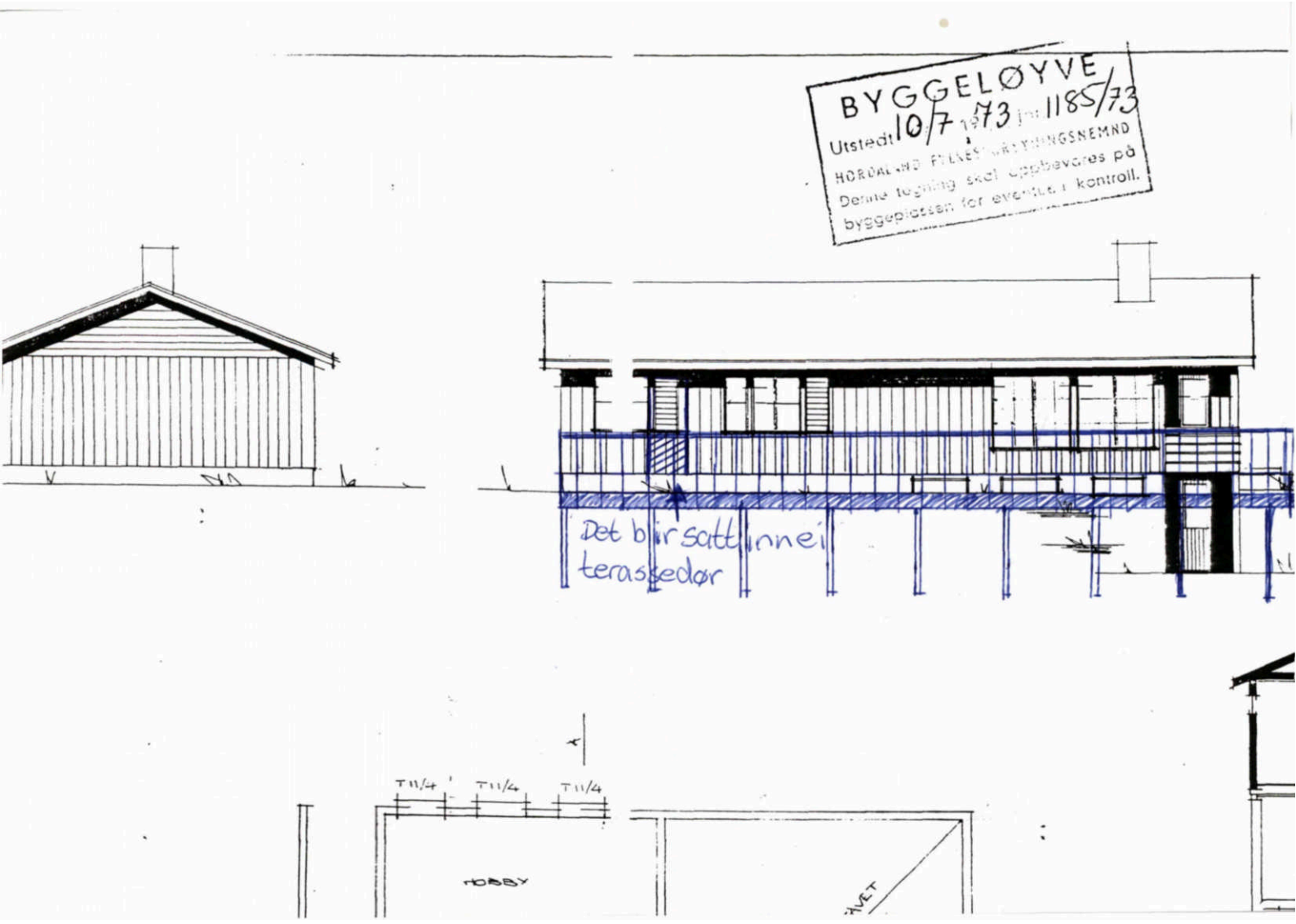


Godkjent m/merknad
i møte den 8/11 sak nr. 377/73
Bygningsrådet i Radøy

BRUVIKHUS TYPE	BRUVIK MOBILHUS FASADER	(6.4.73) 22.5.73 M=1:100 73-606
	Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK	

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

Dansk Scanning A/S


BYGGELØYVE
Utstedt 10/7 1973 jnr 1185/73
HORDALAND FYLKES BYGNINGSNEMND
Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.
Det blir satt inn ei terassedør
T 11/4
T 11/4
T 11/4
DOBBY





BOLIGFLATE 1.ETG.: 105.8 M²

INNGÅR IKKE
EVERANSEN

ORDRE NR.: | KUNDE: SNORRASON

ANEBY hus

NORSKE ANEBYHUS A/S

SKALA 1:100

TYPE E.1: 106.

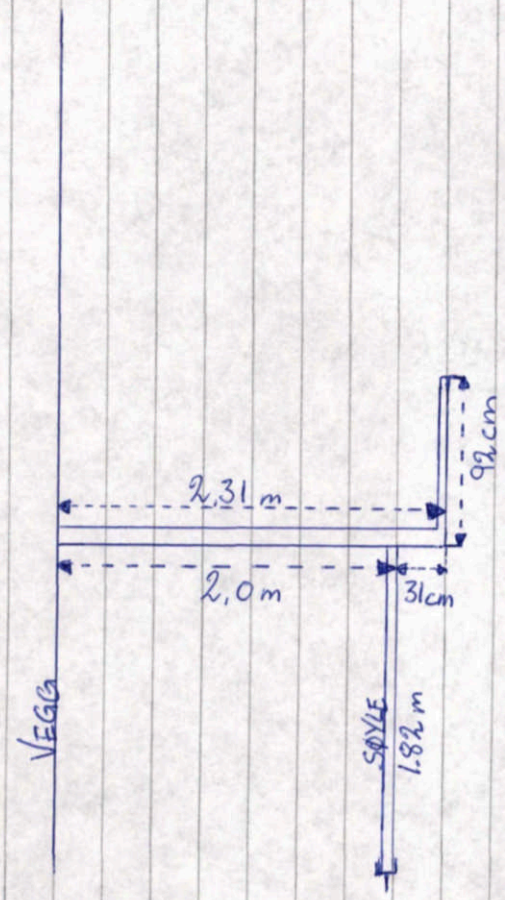
H.TEGN. NR. 2078-2

ARB.TEGN. NR.

SIGN. | KONTR.

ILSENG DEN 18-2-74

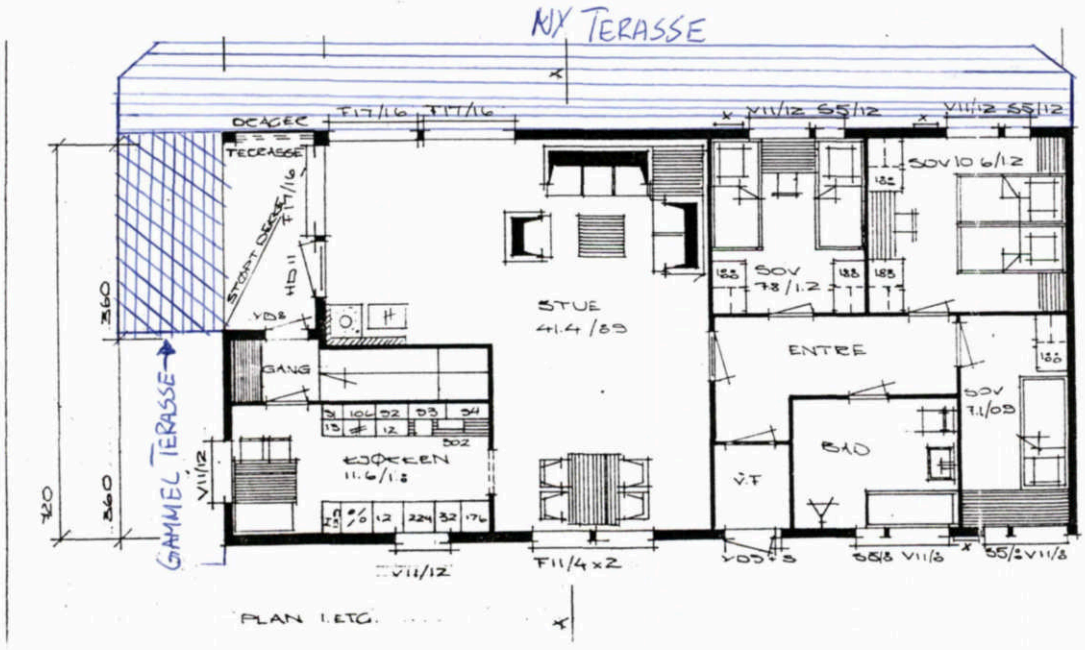
ENDRET 8-3-74

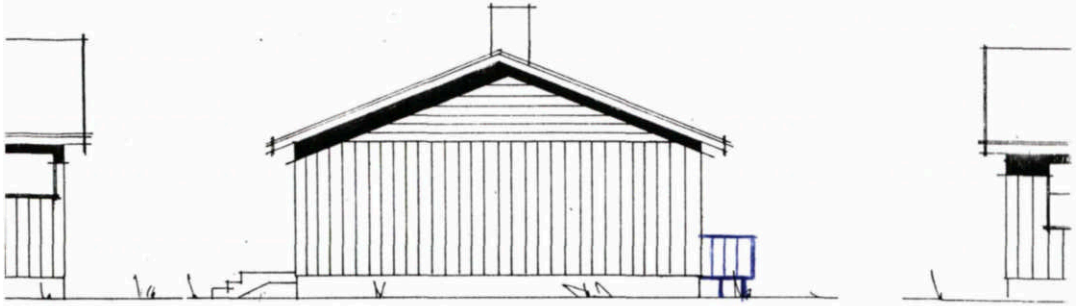


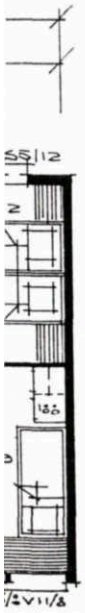
Det skal SKRÅES i hjørnene på terassen, det går ca 0,5 m² i kvart hjørne - Slutt m² er ca 33 m²

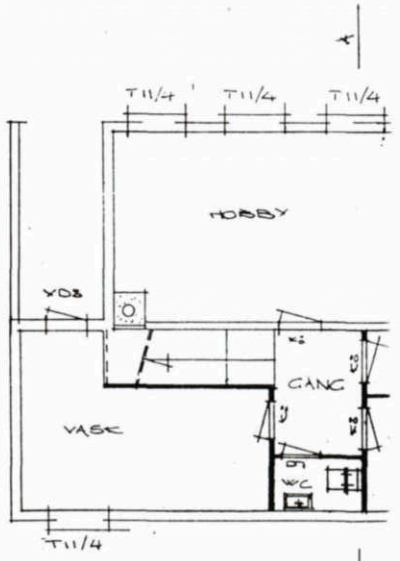
Dette håper vi at dere skal godta uten videre søknader.

med hilsen. Trond Austrheim
Liv-Marit Fløysand

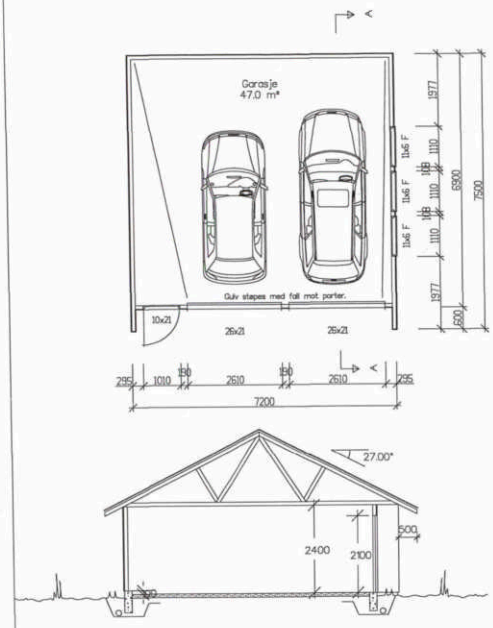

NY TERASSE
DÆKKER
F17/16
F17/16
V11/12 55/12
V11/12 55/12
TERRASSE
STORT ÆRKE
F17/16
HD11
YD8
STUE
41.4 /89
SOV 10 6/12
SOV
7.8/1.2
ENTRE
SOV
7.1/09
GANG
KØKKEN
11.6/1.8
BAD
V.T
GAMMEL TERRASSE
360
360
720
V11/12
V11/12
F11/4x2
YDJ 5
55/8 V11/8
55/2 V11/8
PLAN 1. ETG.







ESELLEEPLAN





BTA = 49,7m²
OPA = 4,3m²
BYA = 54,0m²
BRA = 47,0m²

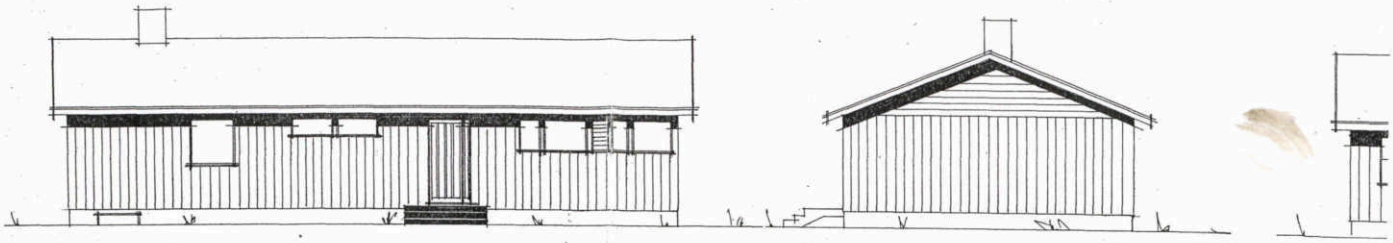
GA 206 S/W+

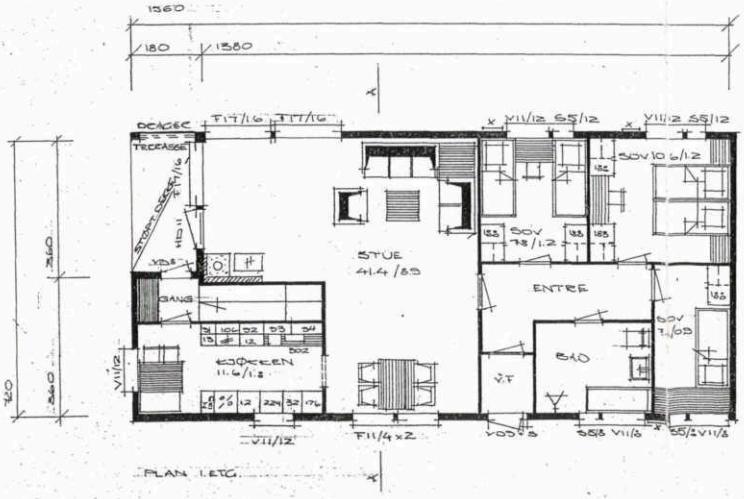
Utgave 2004

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt:	GARASJE - GA_206 S/W+		Prosjekt ID: Ga_206
Tegning vedr.:	PLANER, SNITT OG FASADER		Tegnnr.: 501
			Målestokk: 1:100
Tiltakshaver:			Dato:
Byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Tegnet av:
Arkitekt:	BYGGER'N VEST HIBA AS - 5008 BERGEN	TLF 40006375 - FAX 55312100	HIBA GARASJE
Leverandør:			

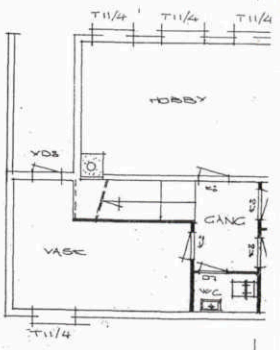
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.





PLAN 1.ETG.

TREDOBLE GLASS UTGÅR AV ANEBYHUSLEV.



KJELLERPLAN



GA 200 SERIEN

DOBLE GARASJER

Q1



DØR På Venstre side

X

GA 206 S-W

En stor dobbelgarasje med bruttoareal rett under «50 m² grensen»*.* Inntrukket port og gangdør i frontpartiet, som gir et praktisk overbygg. Saltak (27°) med gode tilpasningsmuligheter for loft (A-takstol mot avtalt pristillegg). Kan også leveres med snudd møneretning (gavl i front av garasjen).

X Pris

Bruttoareal (BTA): ..... 49,7 m²
Åpent areal (OPA): ..... 4,3 m²
Bebygd areal (BYA): ..... 54,0 m²
Bruksareal (BRA): ..... 47,0 m²
Største L x B: ..... 7,5 x 7,2 m

X 2



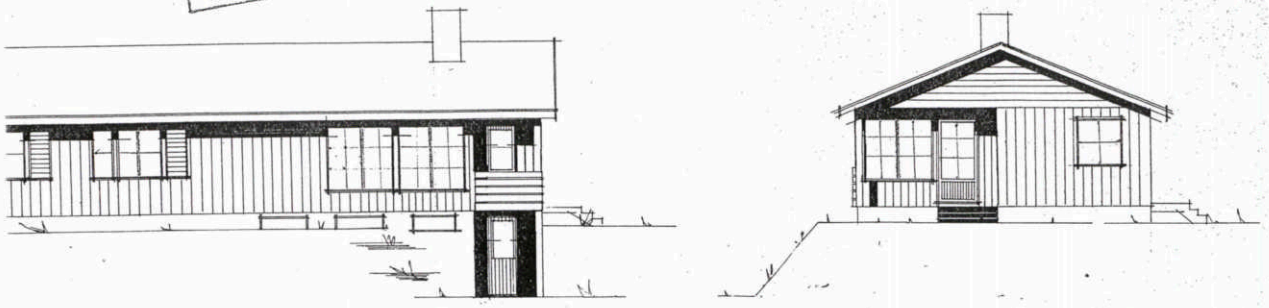
2

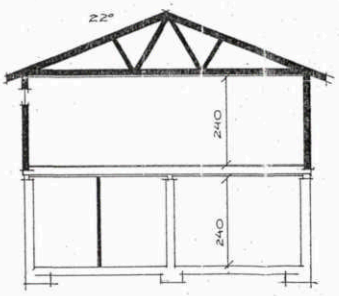
* 50 m² bruttoareal (BTA) er «maksimumsgrensen» uten brannsikringskrav mot bygning som ligger nærmere enn 8 meter, og evt. plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Frittliggende garasje inntil 70 m² og én etasje kan behandles som meldepliktig tiltak («forenklet byggemelding»).



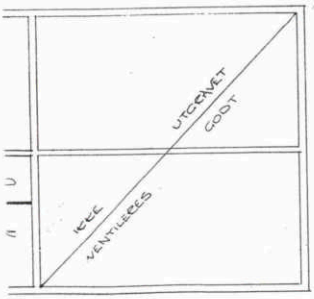
Vinduer

BYGGELØYVE
Utstedt 10/7 1973 jnr. 1185/73
HORDALAND FYLKESSTØRSYNINGSNEMND
Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.





SNITT A-A





SKALA 1:100

DELER MRK. X INNGÅR IKKE I ANEBYHUS-LEVERANSEN

BOLIGFLATE I.ETG.: 105.8 M²

ORDRE NR.:	KUNDE: SNORRASON
ANEBY hus NORSKE ANEBYHUS A/S	SKALA 1:100
	TYPE E.I.: 106
	H.TEGN. NR. 2078-2
	ARB.TEGN. NR.
	SIGN. GB / KONTR.
	ILSENG DEN 18-2-74
	ENDRET 5-3-74

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

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:
Jonsokhøyen 7, 5936 Manger
Gnr. 445, Bnr. 272, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
