PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

ØVRE TEIGEN 2

Vedlegg

Selgers egenereklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkel

Eiendomskart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260003

Selger 1 navn
Ådne Haugen

Gateadresse
Øvre Teigen 2

Poststed	Postnr
ETNE	5590

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260003

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Usikker på navn på arbeidar
Arbeid utført av	Stilrent bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bade er lagt der som kjøkene var før så alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sander hustoft
Arbeid utført av	Hustoft røyrsørvic

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avdeling etne
Arbeid utført av	Helgevold elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260003

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ole eirik
Arbeid utført av	Brødrene mæland

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260003

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ådne Haugen	bdf049ea8a3342dd51e7a b0f55ed84b50a3f5a13	20.01.2026 14:17:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260003

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Teigen 2, 5590 ETNE

ETNE kommune

gnr. 33, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1429 **Referansenummer:** ET2092

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

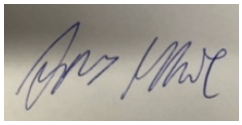
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket, i rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner, der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp, normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Over kjellernivå er bygget oppført av bindingsverk i tre, og tømmerkonstruksjoner tekket med stående trekledning.
Bygget har saltakskonstruksjon og flatt tak, takene er tekket med plater av metal og asfalt/butymen membran.

Dette er en eldre bolig som i 2023 ble betydelig tilbygget og renovert/fornyet.
Bygget har i dag nye og eldre konstruksjoner, overordnet fremstår tilstanden god, kjøper må alikevell være noe oppmerksom på at det gjenstår konstruksjoner og bygningsdeler som er eldre, takstmann utfører ikke undersøkelser som i tilfredsstillende grad kan bekrefte tilstand for disse.
Boligen fremstår overordnet med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres enkelte avvik som krever flere undersøkelser, slike forhold anbefales nærmere utredet i forkant av boligkjøp
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Det flate taket har tekking av asfalt/butymen belegg.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Påpeker at som følge av snødekket tak er tilstandsvurdering kun utført med basis i alder, ytterliggere kontroll anbefales når snøen er borte.
Tekkingen er ca 3 år gammel.

Saltaket på boligen har utførelse med platetak av metall med profiler.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Påpeker at som følge av snødekket tak er tilstandsvurdering kun utført med basis i alder, ytterliggere kontroll anbefales utført når snøen er borte.
Tekkingen er ca 3 år gammel.

Det er renner, nedløp og beslager av metal, boligens beslager er fornyede i 2023.
Tilknyttet flatt tak er det gesimsbeslager av metall.
Beslager er i hovedsak kun besiktiget/vurdert med kontroll av dronebilder, dette av sikkerhetsmessige hensyn.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Opprinnelig del av boligen har tømmerkonstruksjoner, eier opplyser at det ved fornyelse av kledning er blitt utført etterisolering av veggene, samt etablert ny vindsperre og lektesjikt.
Kledningen er fra 2023, veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Kvalitet/tilstand for eldre tømre/material kan ikke besiktiges/vurderes av takstmann, det er også ukjent for han hvilke vurderinger som ble gjort ved renoveringer, byggefirma vil normalt besitte slik informasjon.
Det kan ikke utelukkes avvik tilknyttet eldre konstruksjoner som følge av alder/historiske skader, takstmann kan ikke vurdere slike forhold da konstruksjoner er gjenbygde, kjøper må være

Beskrivelse av eiendommen

oppmerksom på denne risikoen, anbefaler og innhente informasjon tilknyttet utførte arbeider i 2023, ettersom vegger opplyses etterisolerte er det naturlig og forvente at utførende har gjort flere kontroller og vurderinger i denne prosessen, slike forhold er derimot ukjent for takstmann.
Takkonstruksjon er besiktiget på kryploft med gangbart gulv, og via luke i knevegg med kryploft over inngangsparti som er et eldre tilbygg til boligen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, dette var opprinnelig er åstakskonstruksjon og eldre takåser er synlige, disse er derimot blitt forsterket med ny material og det er nå etablert taksperrer i tre over eldre konstruksjon.

Det registreres noe eldre råte og mottskadet trevirke, dette fremstår i dag som historiske avvik uten betydning ettersom det tydelig er utført utbedringer og fornyelser i konstruksjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 2022.
I kjeller er det 3 stk eldre vinduer, fremstår i ok tilstand vurdert mot alder og dagens funksjon, disse vinduene er nå godt skjermet fra nedbør.
Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør, og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er fra 2022, ytterdøren har noe ukjent alder, ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring.

Det er balkong med adkomst fra stue, denne er utført med bjelkelag i tre tekket med terrassebord, det er rekkverk av spiler i tre.
Terrassen er snødekket ved befaring, dette gir noe begrenset overflatekontroll.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen har overflater som i all hovedsak er fornyet i 2023, enkelte eldre overflater gjenstår på loft.
Det må forventes enkelte mindre uferdige overganger som vil kreve behov for ferdigstillelse, det er viktig at kjøper besiktiger boligens overflater godt, boligen er innredet og har en del innbo ved befaring, dette begrenser noe grunnlag for inspeksjon.
Overordnet fremstår overflater i god tilstand, hoveddeler av bygget er fornyet/modernisert, samt at overflater i tilbygg er fra 2023.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at pipen ikke har vært feiet i hans eiertid.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har en grovkjeller.
Boligen har malt tretrapp, trappen er eldre men det er gjort fornyelser av trinn i nyere tid.
Trappen har lav frihøyde, dette anses ikke som et avvik vurdert mot gjeldende krav da boligen ble oppført.

Det er en stedbygd tretrapp fra kjøkken til kjeller, ettersom denne ikke leder til etasje med målbart areal er den ikke vurdert mot normale krav til trapper, gjør oppmerksom på at trappen har en svært enkel utførelse.
I kjeller er det et rom som i dag fungerer som bod og teknisk rom, det er også vaskemaskin på rommet og dette brukes nå som et vaskerom, gjør oppmerksom på at rommet ikke er vurdert som et våtrom da det ikke er sluk i gulv, rommet kan heller ikke anses til å ha en våtromsutførelse og må ikke av kjøper tolkes til å være et våtrom med utførelse ihht rom med slik definisjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
For våtrom bygget etter TEK17 forskrifter skal det foreligge dokumentasjon for utførelse og produkter, slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved utarbeidelse av rapporten.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved brukstest av dusjen fungerer fallforhold lokalt i nedsenket dusjsone tilfredsstillende, vann ledes til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
For å få TG0/TG1 må det etableres ventilering på rommet, det er i dag klargjort for elektrisk avtreksvifte, avviket er enkelt å utbedre.
Baderommet ligger i opprinnelig bygg som har vegger av tømmer, det utføres derfor ikke hulltaking, ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner. (påpeker at dette kun gjelder indikasjoner)
I kjeller under sluket på bad er det åpent opp i bjelkelaget, det er derfor utført fukmåling i gulvplater rett ved sluket, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.
Gjør oppmerksom på at fuktkontroll i konstruksjonen er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøper må forvente behov for noe mindre utbedring/justeringer av enkelte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er et lite toalettrom under oppføring ved entre, dette rommet var tidligere et bad opplyser eier.

Flislagt gulv og eventuelt tettesjikt (ikke kjent om dette er etablert) er eldre og har ukjent alder.
Det er malte vegger utført i 2025.
Det er eldre rørkoblinger etter dusj, disse er nå blitt plomberte.
Gjør oppmerksom på at rommet som er tiltenkt å bli et toalettrom ikke er vurdert som et våtrom, rommet har i dag sluk i gulv men rom som kun har funksjon som et toalettrom har ikke krav til våtromsutførelse av denne grunn.

Tilstandsgrad er ikke satt som følge av at rommet er under oppføring og en må forvente behov for å utføre ferdigstilling, dersom kjøper tiltenker at rommet skal bli et våtrom må det anses behov for tiltak for å etablere tilfredsstillende tettesjikt og fallforhold til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det kan gjenstå noe mindre strekk med eldre vannrør, slike rør gis TG2 og bør overvåkes ekstra da risiko for avvik må anses noe forhøyet som følge av alder, eldre vannrør anbefales nå utskiftet.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør opplyses fornyet i 2023.
Noe eldre rør kan gjenstå, slike rør gis TG2 da alder tilsier at det er noe større risiko for lekkasjer, anbefaler og skifte slike eldre rør.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har elektrisk anlegg av eldre dato, men hoveddeler er fra etter 2022, sikringsskap har automatsikringer.
Elektrisk anlegg vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår for eldre deler av boligen, for nyere del er den fra 2023.
Boligen har høgmurer av betong for kjeller, deler av murene er fra byggeår mens øvrige er fra 2022/2023.
Eventuell underliggende fundamentering er ukjent for takstmann.
Boligen ligger i bratt skrånende terreng, eiendommen er opparbeidet over 2 nivåer.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
eier opplyser at utvendig avløpsledning ble fornyet i 2023.
Vannledning er fra byggeår.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

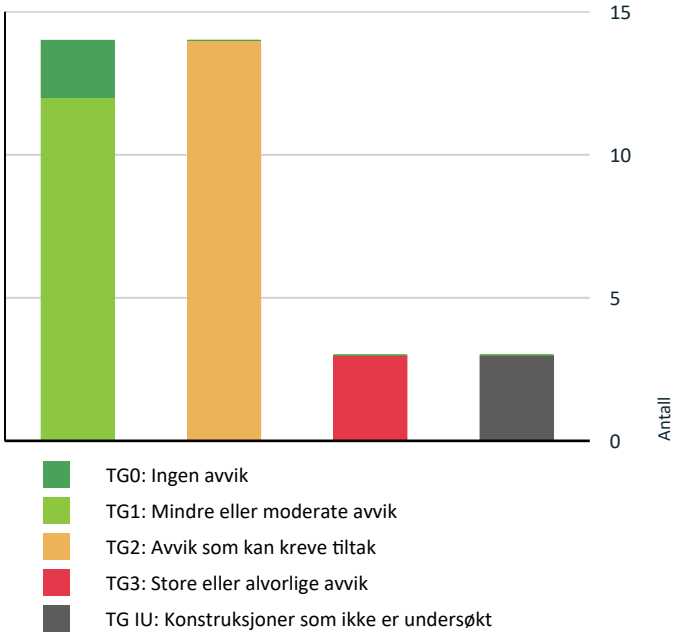
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

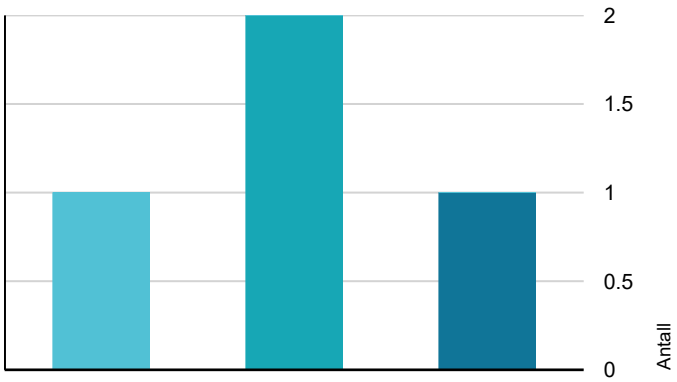
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom (ikke ferdigstilt, under oppføring) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Boligen har ukjent byggeår. Eier opplyser at dette er etablert i ca 1950.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2023	Tilbygg	I 2023 er det etablert et større tilbygg til boligen.
2023	Rennovering/fornyelser	I 2023 kombinert med utførelse av tilbygg ble det utført større renoveringer/fornyelser tilknyttet opprinnelig del av boligen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking - skråtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltaket på boligen har utførelse med platetak av metall med profiler.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Påpeker at som følge av snødekket tak er tilstandsvurdering kun utført med basis i alder, ytterliggere kontroll anbefales utført når snøen er borte.
Tekkingen er ca 3 år gammel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier









TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Det flate taket har tekking av asfalt/butymen belegg.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Påpeker at som følge av snødekket tak er tilstandsvurdering kun utført med basis i alder, ytterliggere kontroll anbefales når snøen er borte.
Tekkingen er ca 3 år gammel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







TG 2 Nedløp og beslag

Det er renner, nedløp og beslager av metal, boligens beslager er fornyede i 2023.
Tilknyttet flatt tak er det gesimsbeslager av metall.
Beslager er i hovedsak kun besiktiget/vurdert med kontroll av dronebilder, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

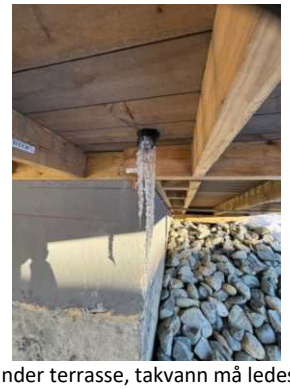
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres nedløp som slipper vann til terreng fra ca etasjeskillerhøyde, dette fordi nedløpet ikke er ført til terreng.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Trinn for feier må monteres for at nødvendig tilsyn og vedlikehold av pipen skal kunne utføres, kjøper må forvente kostnad for etablering av slike stigtrinn.
Løsningen med nedløp er ikke helt ferdigstilt, alle nedløp må lede vann kontrollert til terreng og bort fra murer.



Nedløp er avsluttet under terrasse, takvann må ledes kontrollert til terreng.



TG 3 Snøfangere

Boligen har ikke snøfangere, som følge av tilbygg og større rennoveringsarbeider utført i 2023 vurderes krav til sikring mot TEK17 forskrifter.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

For å sikre mot nedfall av snø og is i områder der folk normalt beveger eller oppholder seg er det krav til etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger med bordkledning fremstår i god tilstand, det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

For tilbygget registreres det en svært begrenset luftespalte i bunn av kledningen, denne spalten skal slippe inn tilstrekkelig med luft for ventilering av kledningens luftesjikt, sjiktet bidrar til å tørke ut fuktighet på kledning og vindperre etter nedbør, samt begrenser oppvarming av sjiktet ved sterk sol.

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

Dette anses ikke som en vesentlig feil slik dette i dag er utført, sjiktet/spalten kan totalt sett fungere tilfredsstillende, dette spessielt ettersom stående kledning har krysslufting, det er stedvis noe spalte/åpning, denne er derimot totalt sett noe begrenset og anbefales utvidet slik at en med sikkerhet kan vite at løsningen vil fungere tilfredsstillende, normalt oppgitt anbefaling i tekniske datablader tilsier at det skal være en kontinuerlig spalteåpning på min 6 mm i bunn av kledningen.
Anbefaler og utbedre dette.







TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Opprinnelig del av boligen har tømmerkonstruksjoner, eier opplyser at det ved fornyelse av kledning er blitt utført etterisolering av veggene, samt etablert ny vindsperre og lektesjikt.
Kledningen er fra 2023, veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Kvalitet/tilstand for eldre tømre/material kan ikke besiktiges/vurderes av takstmann, det er også ukjent for han hvilke vurderinger som ble gjort ved renoveringer, byggefirma vil normalt besitte slik informasjon. Det kan ikke utelukkes avvik tilknyttet eldre konstruksjoner som følge av alder/historiske skader, takstmann kan ikke vurdere slike forhold da konstruksjoner er gjenbygde, kjøper må være oppmerksom på denne risikoen, anbefaler og innhente informasjon tilknyttet utførte arbeider i 2023, ettersom vegger opplyses etterisolerte er det naturlig og forvente at utførende har gjort flere kontroller og vurderinger i denne prosessen, slike forhold er derimot ukjent for takstmann.



Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget del av boligen har flatt tak utført med bjelkelag i tre. Takkonstruksjonen er helt gjennbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er besiktiget på kryploft med gangbart gulv, og via luke i knevegg med kryploft over inngangsparti som er et eldre tilbygg til boligen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, dette var opprinnelig en åstakskonstruksjon og eldre takåser er synlige, disse er derimot blitt forsterket med ny material og det er nå etablert taksperrer i tre over eldre konstruksjon.

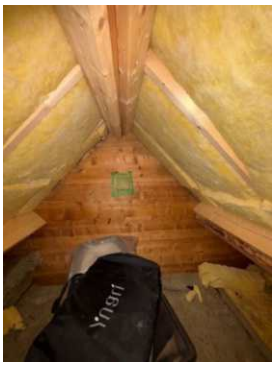
Det registreres noe eldre råte og mottskadet trevirke, dette fremstår i dag som historiske avvik uten betydning ettersom det tydelig er utført utbedringer og fornyelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Via luke i knevegg besiktiges kryploft over entre/vaskerom, denne delen fremstår ikke tilfredsstillende ferdigstilt og utført, det er en del mangler tilknyttet isolering, løsningen anses risikabel fordi dette i dag i praksis fungerer som et kaldt loft, eldre tømmervegger er delvis synlige i kneveggen og det er åpent inn i påforingen mot nyere platelag, risiko med utførelsen er at "rommet" i for stor grad har overganger fra kald til varm luft i konstruksjonen, altså at den kalde delen ikke tilfredsstillende er isolert og skjermet mot det som skal være oppvarmet, slike forhold gir kuldebroer og risiko for kondensering med påfølgende fuktskader som kan utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning kan gi økt risiko for kondensering i enkelte konstruksjoner som over tid kan forårsake sverting av materialer og fuktskader, løsning gir også punktvis store kuldebroer inn i innredet loftsrom, her må en få hjelp av fagkyndig til å tilfredsstillende "skille" kalde og varme deler av konstruksjonen, ikke gjør dette uten hjelp av fagkyndig, feil utførelser gir risiko for skader, vær spessielt varsom ved bruk av damsperre under rehabilitering av eldre konstruksjoner, det anbefales heller bruk av dampbrems tilknyttet slike eldre konstruksjoner.





Tilstandsrapport



Bilde fra kryploft over inngangsparti der isolering ikke anses tilfredsstillende utført, det er viktig og utbedre dette for å hindre fremtidige kondensskader i konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 2022.
I kjeller er det 3 stk eldre vinduer, fremstår i ok tilstand vurdert mot alder og dagens funksjon, disse vinduene er nå godt skjermet fra nedbør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør, og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2022, ytterdøren har noe ukjent alder, ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kjellerdøren er kun utvendig tettet med byggeskrum, produktet er ikke egnet til å stå åpent eksponert over lenger tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig belistning må monteres for å skjerme byggeskum, produktet vil over tid smuldre opp og medføre til utettheter i overgang dør/vegg.



Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med adkomst fra stue, denne er utført med bjelkelag i tre tekket med terrassebord, det er rekkverk av spiler i tre.
Terrassen er snødekket ved befaring, dette gir noe begrenset overflatekontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

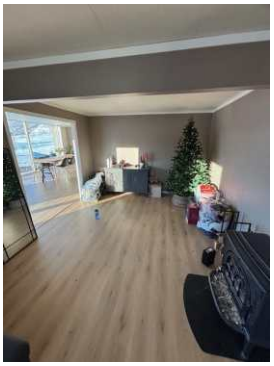




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen har overflater som i all hovedsak er fornyet i 2023, enkelte eldre overflater gjenstår på loft.
Det må forventes enkelte mindre uferdige overganger som vil kreve behov for ferdigstillelse, det er viktig at kjøper besiktiger boligens overflater godt, boligen er innredet og har en del innbo ved befaring, dette begrenser noe grunnlag for inspeksjon.
Overordnet fremstår overflater i god tilstand, hoveddeler av bygget er fornyet/modernisert, samt at overflater i tilbygg er fra 2023.





Tilstandsrapport



Uferdig overgang/avslutning med behov for ferdigstilling må forventes.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at pipen ikke har vært feiet i hans eiertid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det registreres en sprekke tilknyttet pipe på loft, dette er i overgang pipe/etasjeskiller, sprekken fremstår til å gå noe dypt inn i pipen og kan medføre til at denne er utett.
For eldre teglsteinspiper er det krav til at alle 4 pipevanger skal være synlige for inspeksjon, pipen er blant annet forblendet på bad, noe som gjør at 2 sider er skjulte.
Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes selv om det ikke foreligger krav om dette på nåværende tidspunkt (sprekke på loft vil medføre til krav om utbedring ved tilsyn)

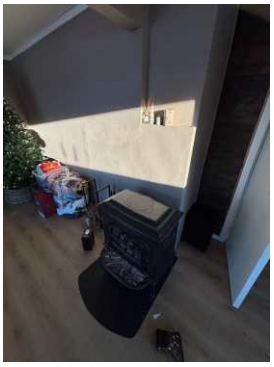
Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Registrerte avvik vil kreve tiltak, anbefaler og kontakte fagperson for en vurdering av påviste avvik, som følge av sprekken på loft kombinert med forblending på bad som en normalt ikke vil ønske å ta bort bør kjøper forvente behov for å etablere ny pipe eller innvendig fore eksisterende. Kostnadsestimat er for innvendig foring av pipen da dette fremstår som mest aktuelle utbedringsmetode.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har en grovkjeller.

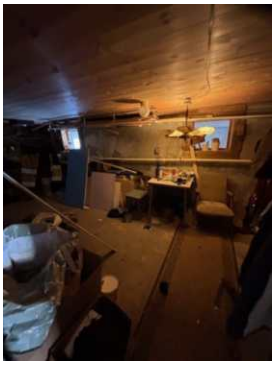
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eldre del av boligen har kjeller som ligger under/mot terreng, dette er en grovkjeller, det registreres noe saltutslager som indikerer fuktpåvirkning fra grunn/terreng over tid, alder tilsier også at det enten mangler eller ikke er etablert utvendig fuktsikring.

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

Tilstandsrapport

Dette er en grovkjeller, dagens bruk/funksjon tilsier at det ikke er problematisk med noe mindre fuktpåvirkning, det mest vesentlige er og påse god ventilering slik at ikke høy luftfuktighet over tid påvirker etasjeskiller mot boligen.
Ved befaring registreres det ikke synlig fukt i kjelleren.
Eldre kjellere må alltid overvåkes ekstra mtp fuktproblematikk.





Saltutslager indikerer noe fuktpåvirkning over tid.



Saltutslager indikerer noe fuktpåvirkning over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, trappen er eldre men det er gjort fornyelser av trinn i nyere tid.
Trappen har lav frihøyde, dette anses ikke som et avvik vurdert mot gjeldende krav da boligen ble oppført.

Det er en stedbygd tretrapp fra kjøkken til kjeller, ettersom denne ikke leder til etasje med målbart areal er den ikke vurdert mot normale krav til trapper, gjør oppmerksom på at trappen har en svært enkel utførelse.





TG IU Andre innvendige forhold

I kjeller er det et rom som i dag fungerer som bod og teknisk rom, det er også vaskemaskin på rommet og dette brukes nå som et vaskerom, gjør oppmerksom på at rommet ikke er vurdert som et våtrom da det ikke er sluk i gulv, rommet kan heller ikke anses til å ha en våtromsutførelse og må ikke av kjøper tolkes til å være et våtrom med utførelse ihht rom med slik definisjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
For våtrom bygget etter TEK17 forskrifter skal det foreligge dokumentasjon for utførelse og produkter, slik dokumentasjon er ikke fremlagt ved utarbeidelse av rapporten.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

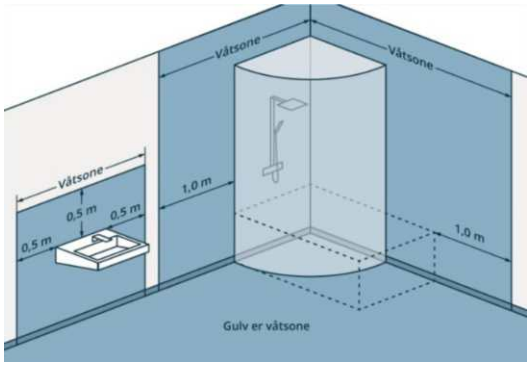
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Rommet har ene døren plassert innenfor dusjens våtsone, slik løsning krever spesielle materialer som tåler vann/fuktighet, slik løsning er ikke etablert.

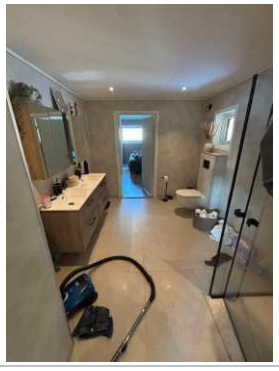
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

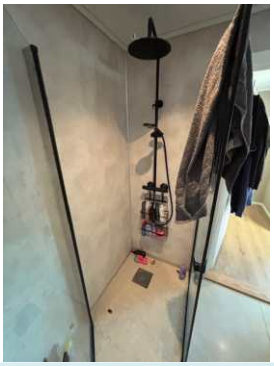
Det registreres ikke skader på materialer ved befaring, dusjdører hindrer i stor grad fuktpåvirkning til område ved dør men en må være ekstra oppmerksom på løsningen da denne medfører at det innenfor våtsonen er uegnede materialer, slike løsninger medfører også alltid en ekstra risiko for at bruksvann/søl kan ledes ut ved døren, vær oppmerksom på denne risikoen.
Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk.





Figur viser minstekrav til våtsonens utstrekning, dør til baderommet står innenfor våtsonen.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved brukstest av dusjen fungerer fallforhold lokalt i nedsenket dusjsone tilfredsstillende, vann ledes til sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ihht forskrift skal alt bruks eller lekkasjevann ledes til sluk, rommet har utenfor nedsenket dusjsone ikke korrekt fallforhold, det registreres også motfall som gjør at vann vil vandre mot dørterskel til soverom, ved terskel vil dette måtte bygge seg opp ca 5-8 mm før dette går til sluket, det fremstår som at det er utført oppbrett av membran ved terskel (flomkant) men dette kan ikke bekreftes/avkreftes uten fremlegging av dokumentasjon eller utførelse av noe destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Som følge av utførelse med feil fallforhold (stedvis motfall) er det svært vesentlig at god flomkant med oppbrett av membran er etablert ved terskler, løsningen bør kontrolleres nærmere, fallforhold på rommet utgjør en risiko for at vann kan gå til tilstøtende konstruksjoner ved dør, dette spessielt ved lekkasje, for å hindre dette er det helt vesentlig at membran er ført minimum 15mm opp over topp flis ved dørterskel.



Lekkasjevann på rommet vil legge seg ved dørterskel, det må undersøkes/bekreftes om det er etablert tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskelen.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK17 forskrifter, takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer og at dette er korrekt utført uten å gjennomgå lovpålagt dokumentasjon for rommet.
Ved avløpsrør under vask er det ikke utført tetting mot baderomsplater, avviket gir risiko for at bruks eller lekaskevann kan følge røret inn i veggen og forårsake skader, alle slike gjennomføringer skal tettes tilfredsstillende, dette avviket er lett å utbedre ettersom rommet har baderomsplater på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet og det ikke foreligger dokumentasjon kan han ikke bekrefte at dette eksisterer, det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er tilfredsstillende etablert, det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner, flere undersøkelser anbefales utført.
Ihht TEK17 forskrifter skal det foreligge FDV dokumentasjon for blant annet utførelse av våtrom, slik dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere brukte produkter og om utførelser er korrekte, det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå, mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende.
Tettinger rundt rørgjennomføringer i vegg som ikke er tilfredsstillende må utbedres, som følge av registrerte avvik bør alle gjennomføringer kontrolleres (også de som er skulte under "kappe/hette" montert av rørlegger)



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.
For å få TG0/TG1 må det etableres ventilering på rommet, det er i dag klargjort for elektrisk avtreksvifte, avviket er enkelt å utbedre.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har i dag ingen ventilering, elektrisk avtreksvifte eller avtrekk via balansert ventilasjon må etableres.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å få TG0/TG1 må det etableres ventilering på rommet, det er i dag klargjort for elektrisk avtreksvifte, avviket er enkelt å utbedre da det er laget hull i veggplate samt at det ligger klar elektrisk tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet ligger i opprinnelig bygg som har vegger av tømmer, det utføres derfor ikke hulltaking, ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner. (påpeker at dette kun gjelder indikasjoner)
I kjeller under sluket på bad er det åpent opp i bjelkelaget, det er derfor utført fukmåling i gulvplater rett ved sluket, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.
Gjør oppmerksom på at fuktkontroll i konstruksjonen er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Tilstandsrapport



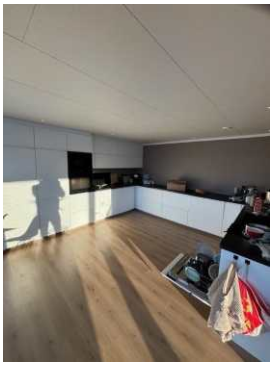
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøper må forvente behov for noe mindre utbedring/justeringer av enkelte fronter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

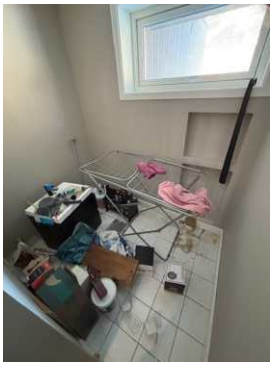
ETASJE > TOALETTROM (IKKE FERDIGSTILT, UNDER

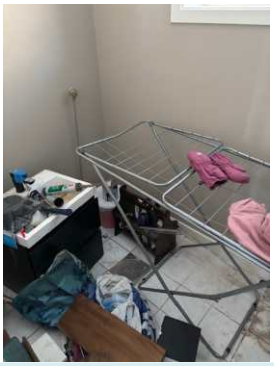
TG IU Overflater og konstruksjon

Det er et lite toalettrom under oppføring ved entre, dette rommet var tidligere et bad opplyser eier.

Flislagt gulv og eventuelt tettesjikt (ikke kjent om dette er etablert) er eldre og har ukjent alder.
Det er malte vegger utført i 2025.
Det er eldre rørkoblinger etter dusj, disse er nå blitt plomberte.
Gjør oppmerksom på at rommet som er tiltenkt å bli et toalettrom ikke er vurdert som et våtrom, rommet har i dag sluk i gulv men rom som kun har funksjon som et toalettrom har ikke krav til våtromsutførelse av denne grunn.

Tilstandsgrad er ikke satt som følge av at rommet er under oppføring og en må forvente behov for å utføre ferdigstilling, dersom kjøper tiltenker at rommet skal bli et våtrom må det anses behov for tiltak for å etablere tilfredsstillende tettesjikt og fallforhold til sluk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det kan gjenstå noe mindre strekk med eldre vannrør, slike rør gis TG2 og bør overvåkes ekstra da risiko for avvik må anses noe forhøyet som følge av alder, eldre vannrør anbefales nå utskiftet.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskap er plassert i kjeller på rom uten sluk, eventuelt lekkasjevann som kommer fra skapet har derfor ikke en trygg avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rommet fordelerskapet er plassert på er i grovkjeller, det anses derfor ikke risiko for et større skadepotensiale ved eventuelle lekkasjer, uansett bør det etableres en løsning som leder slikt vann til avløp/sluk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør opplyses fornyet i 2023.
Noe eldre rør kan gjenstå, slike rør gis TG2 da alder tilsier at det er noe større risiko for lekkasjer, anbefaler og skifte slike eldre rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg på loft, dette må anses som et anlegg som skal brukes i kombinasjon med noe naturlig ventilering. Anlegget er ikke i drift ved befaring og fremstår ikke helt ferdigstilt, altså har boligen ved befaring ingen ventilering, eier opplyser at anlegget fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles helt og tas i bruk, det må utføres korrekt innregulering av anlegget og ventiler slik at tilfredsstillende ventilering av boligen oppnås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder står på rom i kjeller uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Plassering i grovkjeller gir lav risiko for større skade ved lekkasje, uansett bør tilfredsstillende mulighet for avrenning eller lekkasjevakt etableres.

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.

Boligen har elektrisk anlegg av eldre dato, men hoveddeler er fra etter 2022, sikringsskap har automatsikringer.
Elektrisk anlegg vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Boligen har elektrisk anlegg av eldre og nyere alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.
   Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hans eiertid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i hans eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ukjent
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår for eldre deler av boligen, for nyere del er den fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen for del av boligen med kjeller er eldre, løsning og utførelse er ukjent for takstmann, det registreres noe saltutslager i kjeller, utover dette fremstår kjelleren tør og det er ikke mulig for takstmann og konkludere basert på de registreringer som er gjort.

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

Avviket gjelder kun for del av boligen, tilknyttet tilbygg er det drenering og utvendig fuktsikring fra 2023.
I dag er kjelleren en grovkjeller, noe mindre fuktpåvirkning fra terreng i den eldre delen kan håndteres, det vesentlige er og påse god ventilering slik at høy luftfuktighet ikke får påvirke bjelekelagskonstruksjon og annet trevirke.
For den eldre delen av kjelleren må det forventes begrenset drenering og utvendig fuktsikring, behov for tiltak kan ikke utelukkes men det registreres ikke avvik som tilsier at det er behov for tiltak på nåværende tidspunkt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har høgmurer av betong for kjeller, deler av murene er fra byggeår mens øvrige er fra 2022/2023.
Eventuell underliggende fundamentering er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

I kjeller på bod/teknisk rom registreres det en sprekke fra topp til bunn i høgmuren, avviket har høyst sannsynlig oppstått som følge av en setning i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Situasjonen tilknyttet eldre murer må overvåkes ekstra, dette kan være et historisk avvik som i dag er stabilt men takstmann kan ikke konkludere uten å utføre ytterliggere undersøkelser, situasjonen bør overvåkes i tiden fremover.

Tilstandsrapport







TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i bratt skrånende terreng, eiendommen er opparbeidet over 2 nivåer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
eier opplyser at utvendig avløpsledning ble fornyet i 2023.
Vannledning er fra byggeår.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

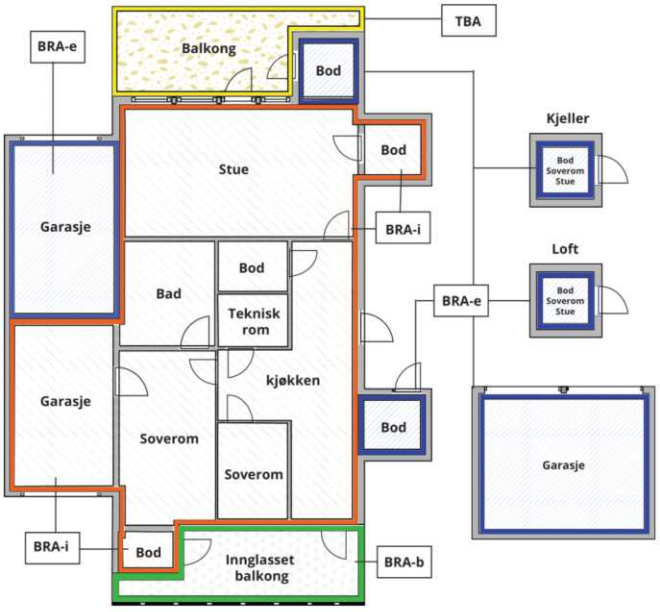
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		43		43			43
Etasje	105			105	20		105
Loft	30			30		10	40
SUM	**135**	**43**			**20**	**10**	**188**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, entré, gang, toalettrom (ikke ferdigstilt, under oppføring)		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Loft har noe ikke målbart areal, dette arealet er oppgitt som ALH areal i rapporten.
Rom som ikke er adskilt med dør kan være oppgitt som eget rom i rapporten, dette forutsatt at det eksisterer en naturlig overgang/skille mellom sonen/rommene, og at det fremstår mest naturlig og hensiktsmessig for rapporten og presentere de på denne måten.
TBA er utvendig terrasse med adkomst fra stue.
Boligen har kjeller med 3 stk kjellerrom, etasjen har ikke målbart areal som følge av lav himlingshøyde.
Gjør oppmerksom på at garasjen i dag ikke har port/dører og derfor er et åpent rom, for at arealet medtatt i rapporten skal være gjeldende må åpninger i vegger lukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er tilbygget og renovert, arbeidene ble utført i ca 2023.

BYGGTEK NORGE AS
Vassendvegen 38
5590 ETNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Anders Molland	Takstingeniør
	Ådne Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4611 ETNE	33	15		0	541.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Teigen 2

Hjemmelshaver
Haugen Ådne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Silla i Etne kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Sillavegen til Øvre Teigen, deretter til privat parkering/tun på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet over 2 nivåer, nedre nivå med hage/plen og tun/parkering, og øvre nivå med adkomst og tun/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Andre merknader.

Etasjeskillere er ikke vurdert i rapporten, noe planhetsavvik må forventes og er registrert, disse anses normale vurdert mot alder og konstruksjon.
Det bør innhentes FDV dokumentasjon for arbeider utført i 2023/2024, slik dokumentasjon skal foreligge for arbeider utført etter TEK17 krav.
Det er støpt garasje under boligen, denne er ikke helt ferdigstilt, mangler blant annet garasjeport og dør, kjøper må besiktige garasjen og få avklart behov for tiltak for å ferdigstille.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

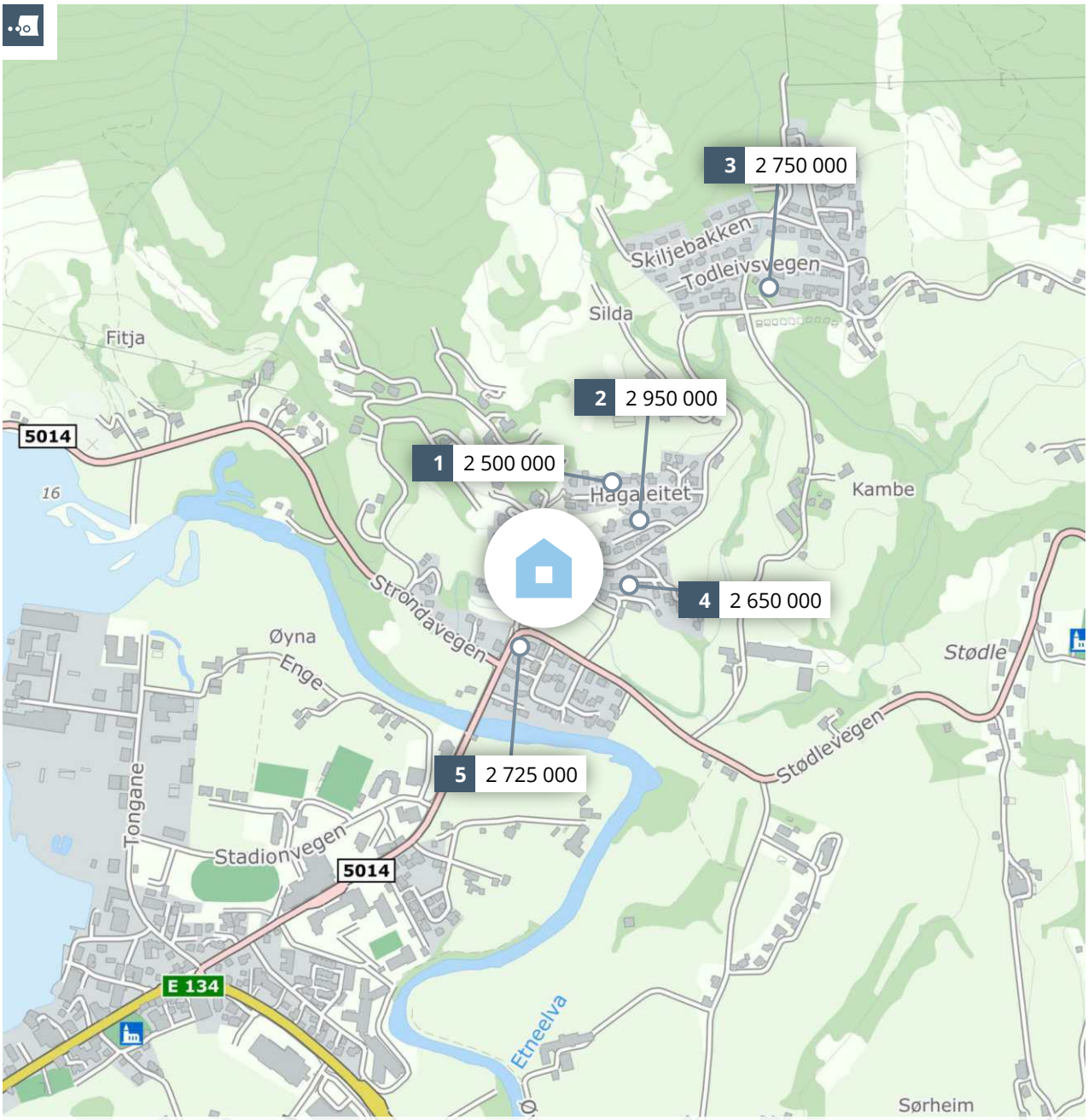
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Det er oppholdsvær ved befaring, eiendommen og bygningsmasse er snødekket.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

ØVRE TEIGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 17.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Teigen 2, 5590 ETNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 33 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4611 ETNE GRUNNKRETS SILDE

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	32 443
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					541 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagaleitet 21 150 m² 1978	884 m²	3 sov		16.06.2017	2 500 000	**2 500 000**	-	2 500 000	**16 667**
2	Rindavegen 5 181 m² 1997	954 m²	3 sov		07.07.2021	2 950 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**16 298**
3	Kambsvegen 107 137 m² 1972	2 909 m²	4 sov		03.11.2021	2 600 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**20 073**
4	Sillaåkeren 7 173 m² 1971	775 m²	5 sov		26.05.2023	2 900 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**15 318**
5	Hølen 7 148 m² 1989	952 m²	2 sov		26.03.2025	2 890 000	**2 725 000**	0	2 725 000	**18 412**

Enebolig, opprinnelig oppført 1955, ombygd, påbygd og renovert 2023. Arbeid utført av byggefirma, Brødrene Meland.

Innredet over 2 plan + kjeller.

Hovedplan består av nytt, lekkert bad, åpent kjøkken med rikelig spiseplass, lys, lekker stue med store vindusfasader og utg. terrasse, Tv-stue, dobb. soverom, gjestewc (under oppusning) og gang.

2. etg. har 3 soverom og gang.

Grovkjeller med vaskerom og bod.

IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Rikelig skapplass og benkeplass.

Nytt elektrisk anlegg, nytt rør-i-rør opplegg. Kommunal vann- og kloakktilknytning.
Boligen er gjennomgående påkostet med kledning, isolasjon, Nor-Dan 3-lags vinduer, m.m.

Garasje (uten port p.t.), samt rikelig lagringsplass. Overbygd inngangsparti.

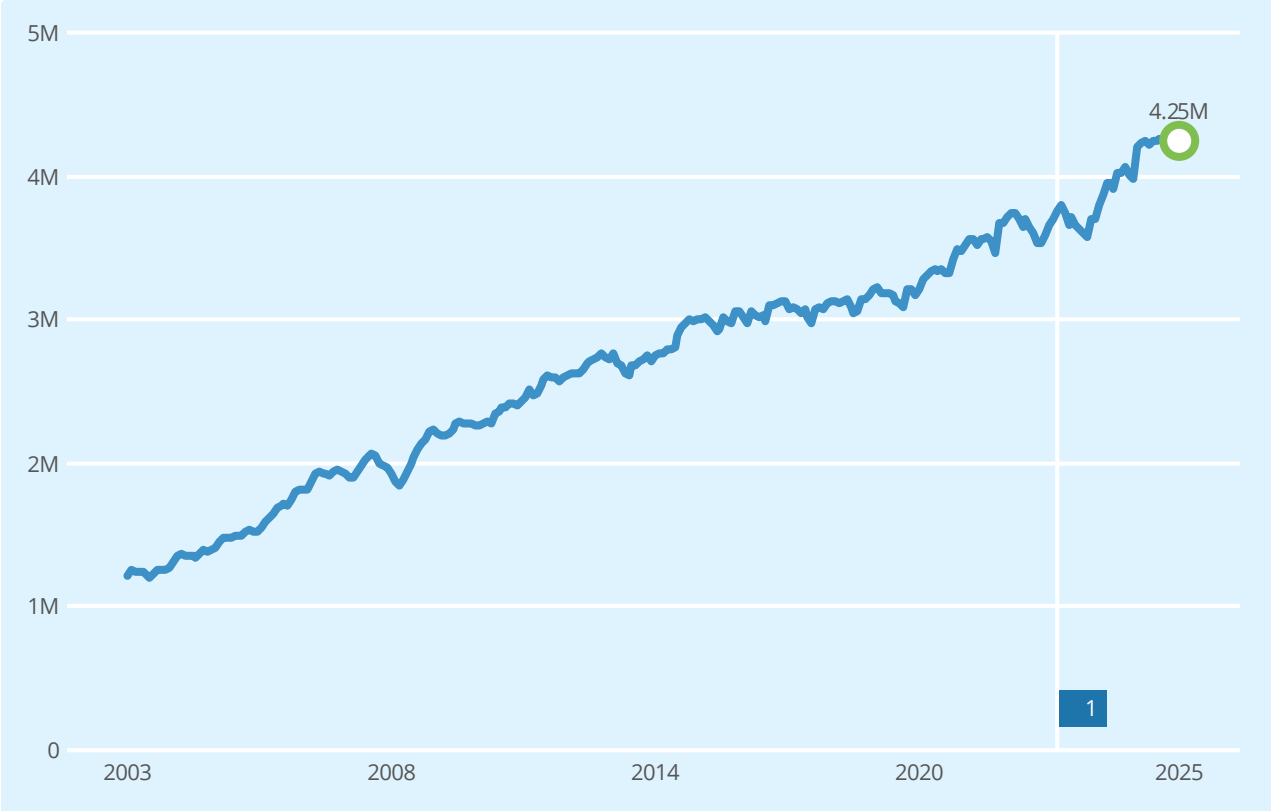
Barnevennlig beliggenet nær skole, barnehage, idr. anlegg og gangavstand til sentrum.

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 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.10.2021		01.10.2021	-	650 000	-	650 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 5590 ETNE nå

2
eneboliger til salgs

2.9M
2.8M
2 740 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
227
dager

Eneboliger solgt i 5590 ETNE siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

2 795 000 Prisantydning i snitt
2 623 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 6% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 443 Øvre Teigen 2 Totalpris 4 250 000
15 759 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
15 499 ETNE kommune i snitt siste 6 mnd

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Etne kommune: Grunneiendom 4611-33/15

Norkart
Utskriftsdato: 06.01.2026 15:06

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	541.2
Etablert dato	06.07.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	33/15
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.12.1980			33/15 (-9), 33/77 (9)
Skylddeling Skylddeling	06.07.1949			33/8, 33/15

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6618967.17	328064.15	0	Ja	541.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGEN ÅDNE F281202*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvre Teigen 2 5590 ETNE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Teigen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5590 ETNE	Kirkesogn	07050206 Etne
Grunnkrets	103 Silde	Tettsted	5011 Etne
Valgkrets	1 Etne		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	173630506		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	173630506	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	28.04.2023
3	173630514		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	28.04.2023

1: Bygning 173630506: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.06.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Teigen 2	H0101	33/15	130	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	47,5	0	47,5	0	0	0
K01	0	41,3	0	41,3	0	0	0

2: Bygningsendring 173630506-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 28.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	88,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	61
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	28.04.2023	11.05.2023	2023000629

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Teigen 2	H0101	33/15	88	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50,5	0	50,5	0	0	0
K01	0	37,7	0	37,7	0	0	0

3: Bygning 173630514: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 28.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

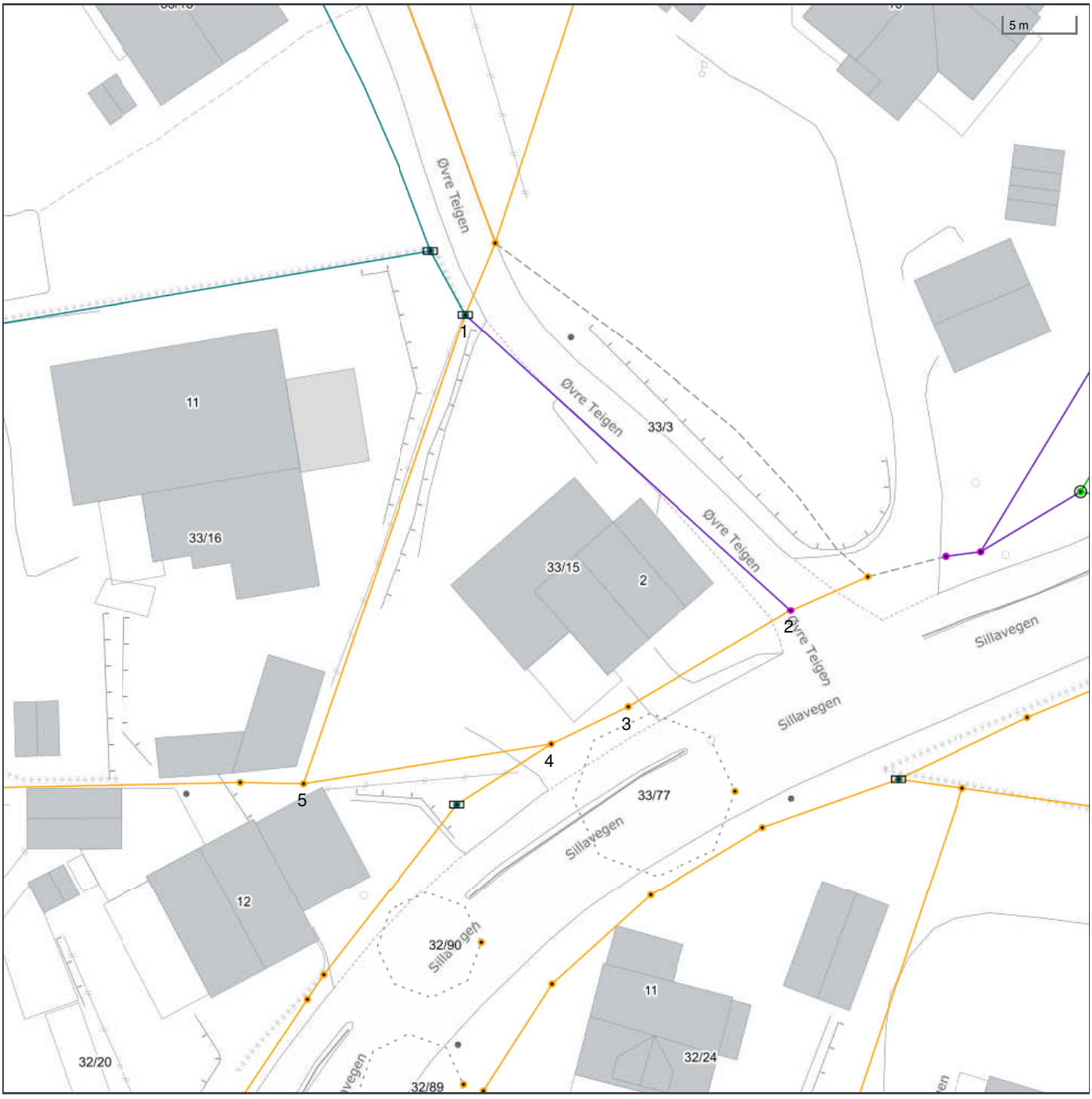
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.06.2006	
Bygning godkjent for riving/brenning	28.04.2023	11.05.2023	23/629

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/15	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 06.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4611 - 33/15//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	541,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6618967,17	**Øst**	328064,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6618983,87	328061,77	11 cm	Jord (JO)	Rør (54)	34,33	
2	6618962,4	328083,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,46	
3	6618956,26	328071,8	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,11	
4	6618953,94	328066,35	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,92	
5	6618951,99	328049,03	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,43	

Etne kommune
Adresse: Sjoarvegen 2, 5590 Etne
Telefon: +47 53 75 80 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Etne kommune

Kommunenr.	4611	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Teigen 2, 5590 ETNE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KOMMUNEPLAN
Navn	Kommuneplanen sin arealdel – Etne kommune 2023-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4611/dokumenter/930/KPA%20Etne%20kommune%20F%c3%b8resegner%2010.12.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 541 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** Vern_vass
	Delareal 541 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B18
	Delareal 541 m^2 **KPHensynsonenavn** Akth1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KOMMUNEPLAN
Navn	Kommuneplanen sin arealdel – Etne kommune 2023-2030
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R-5
Navn	Enge/Silde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4611/dokumenter/207/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 541 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bustader

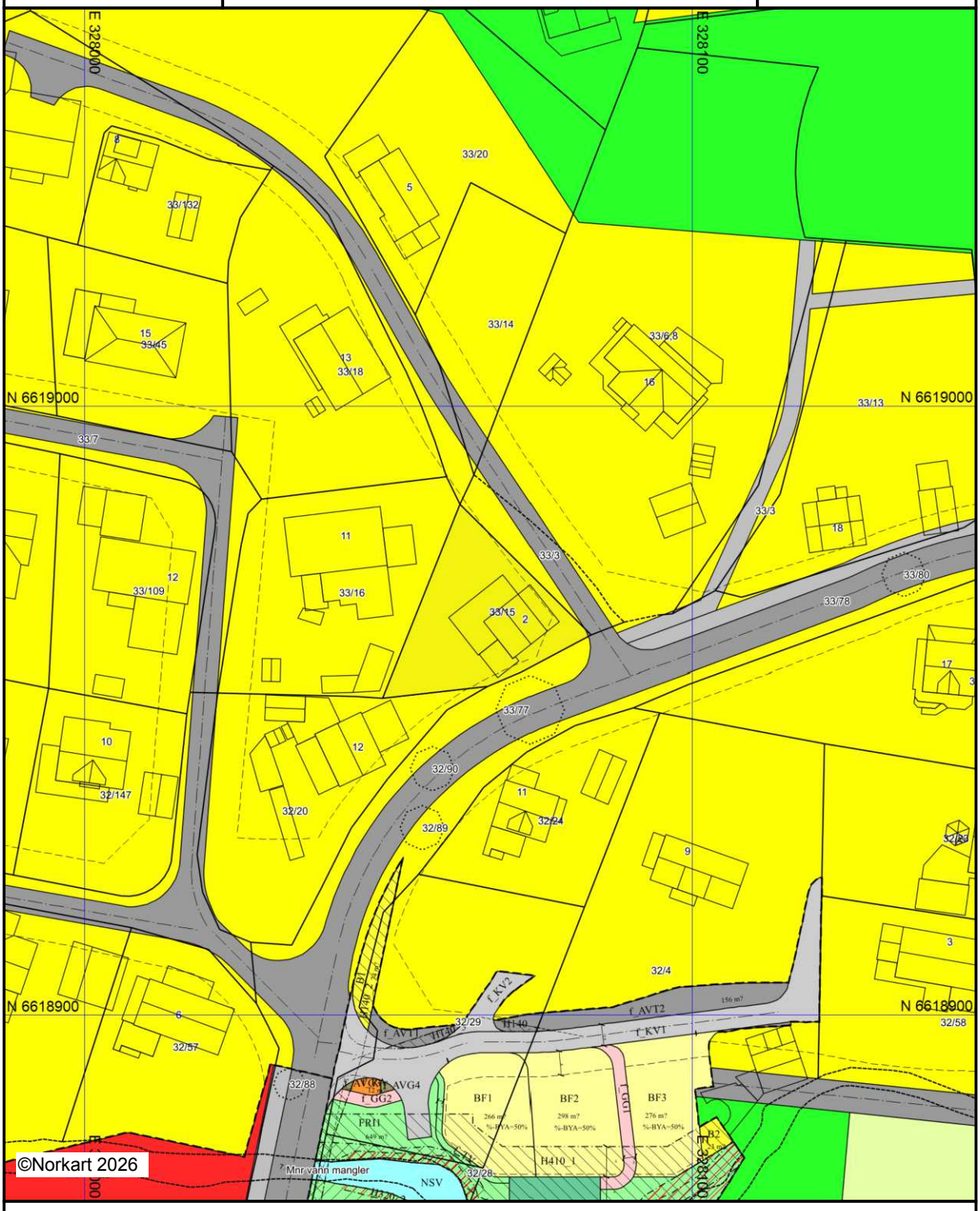
Etne kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/15
Adresse: Øvre Teigen 2
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

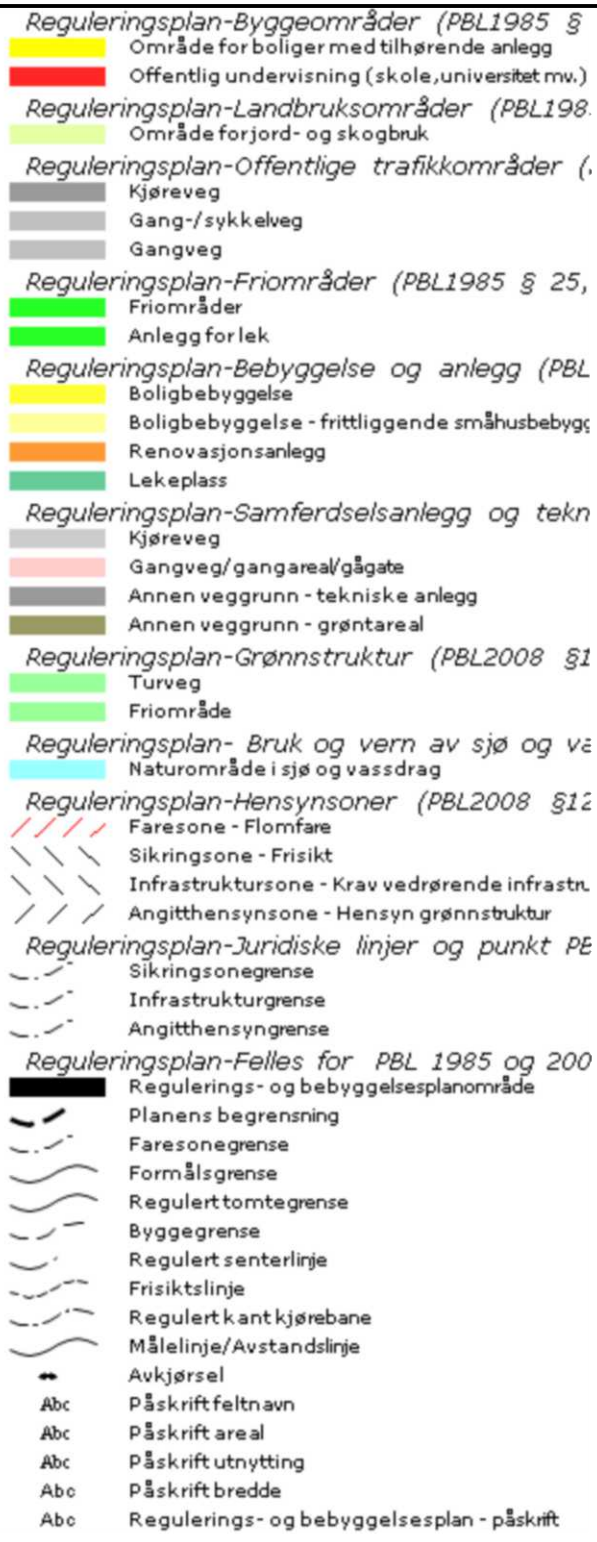
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



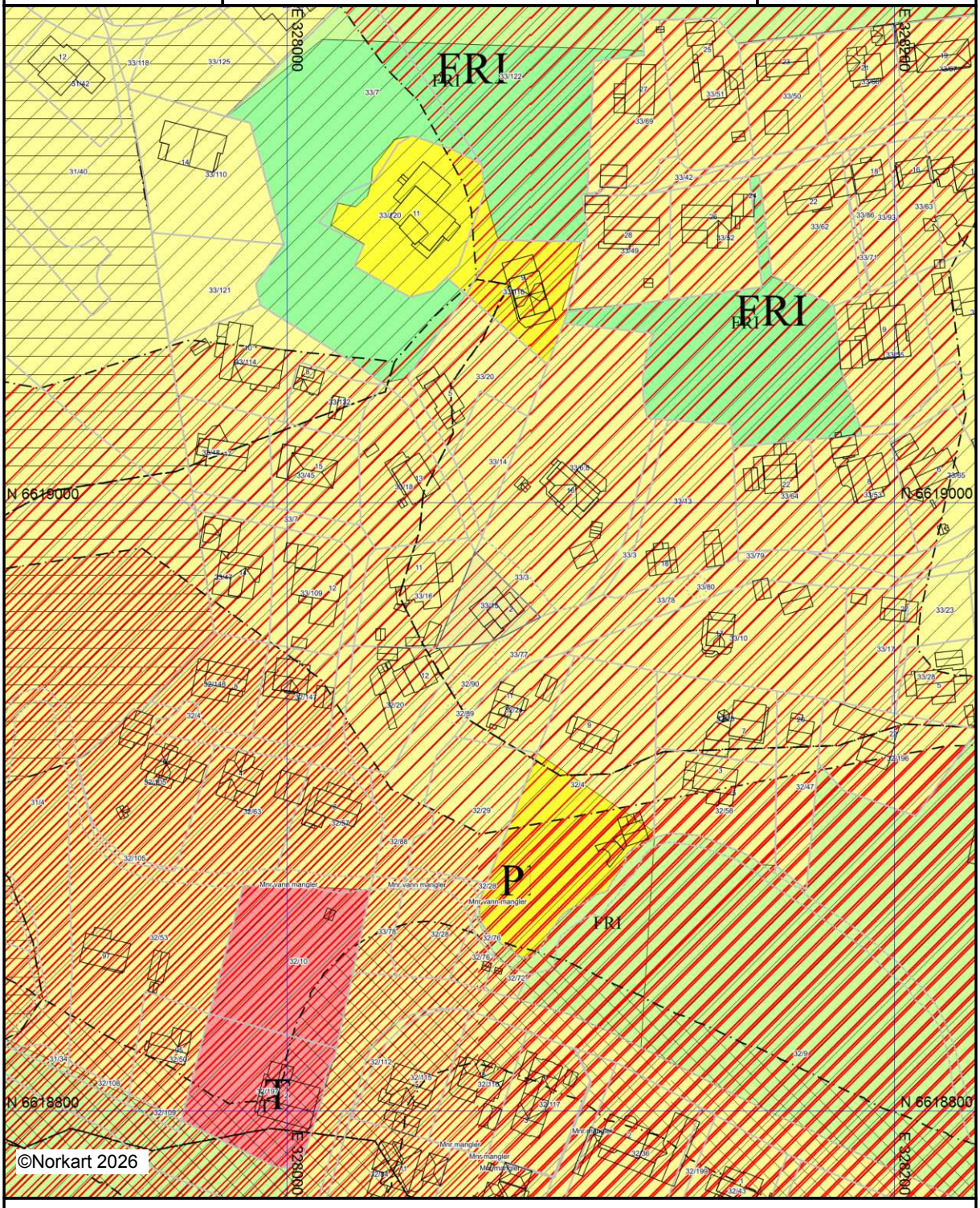
Etne kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/15
Adresse: Øvre Teigen 2
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

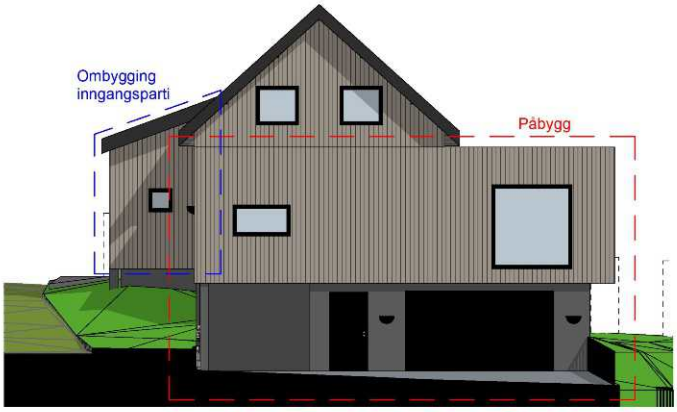
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

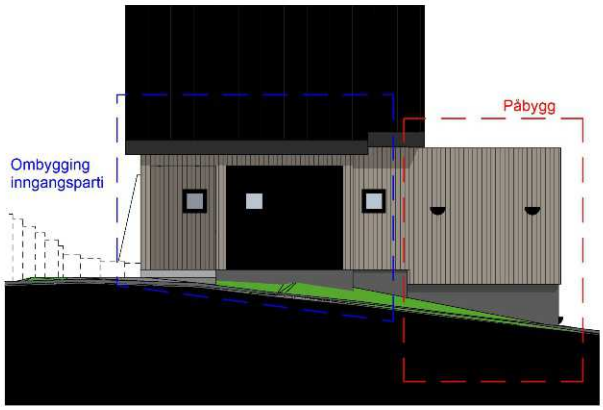
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Søknadstegninger

Kommune: Etne 33/15



Fasade Vest 1:100



Fasade Nord 1:100

BRØDRENE MÆLAND

© Alle rettigheter tilhører Brødrene Mæland, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

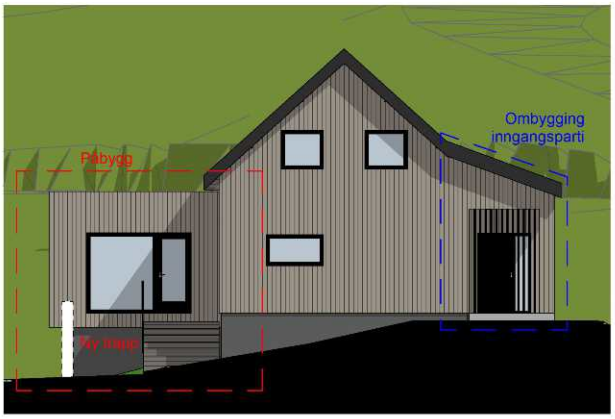
Dato: 21.02.23

Prosjekt: Ådne Haugen

A3

Søknadstegninger

Kommune: Etne 33/15



Fasade Øst 1:100



Fasade Sør 1:100

BRØDRENE MÆLAND

© Alle rettigheter tilhører Brødrene Mæland, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

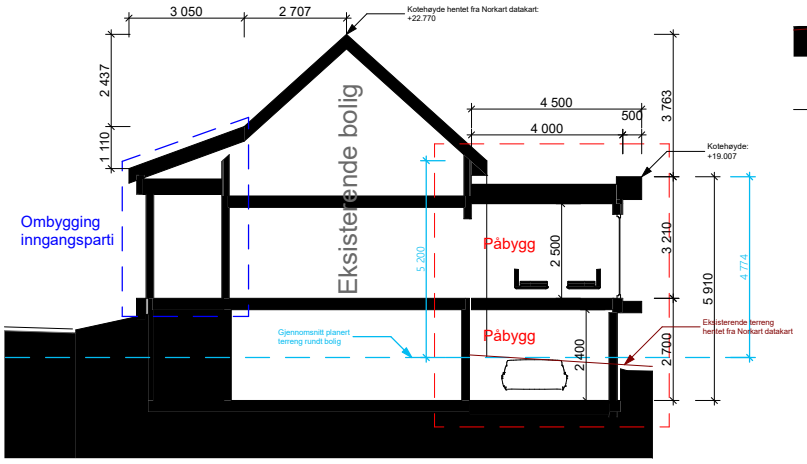
Dato: **21.02.23**

Prosjekt:
Ådne Haugen

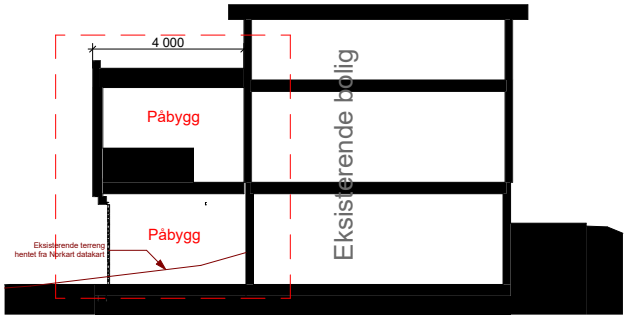
A3

Søknadstegninger

Kommune: Etne 33/15



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100

BRØDRENE MÆLAND

© Alle rettigheter tilhører Brødrene Mæland, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: **21.02.23**

Prosjekt: **Ådne Haugen**

A3

Øvre Teigen 2

Nabolaget Etne - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Enge skule (1-10 kl.) 427 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 19 min 87.3 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 20 min 87.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etne Helsesenter	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Enge gamle skule Linje 641, 642	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	1 t 13 min

BARNEHAGER

Enge barnehage (1-5 år) 89 barn	7 min 0.6 km
Småfolk barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Etne	16 min
Coop Extra Etne	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Etne Senter	15 min
Vitusapotek Etne	15 min
Etne Vinmonopol	15 min

SPORT

Enge kunstgrasbane	8 min
Enge skule	9 min
Frisk Treningssenter	14 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

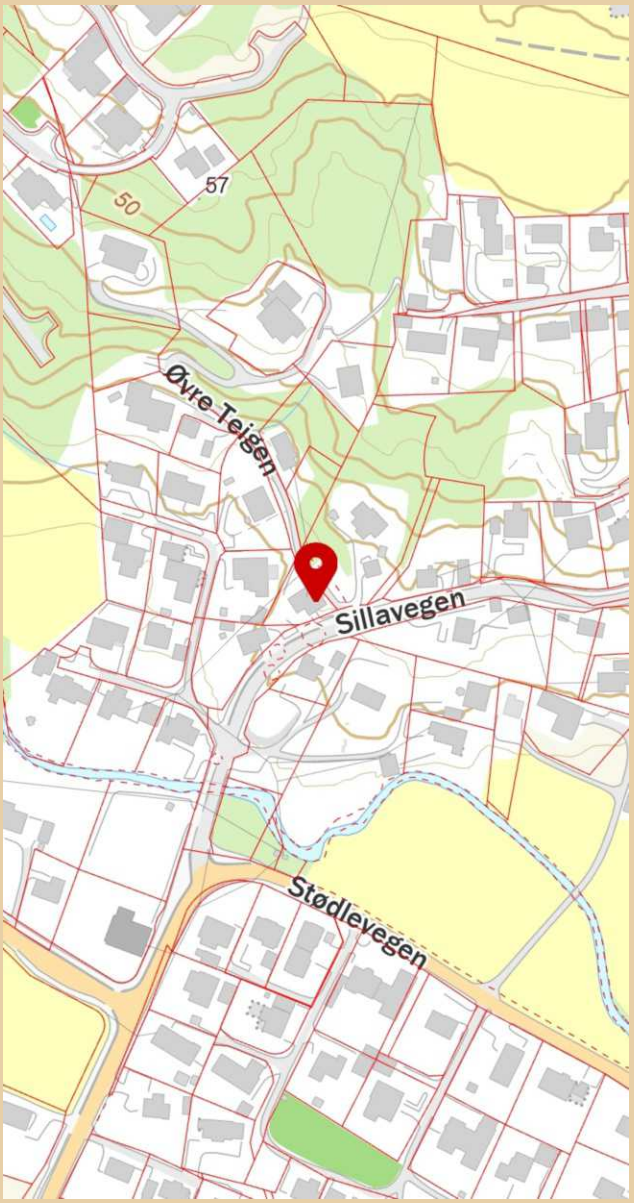
Gateparkering
Lett 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Øvre Teigen 2, 5590 Etne
Gnr. 33, Bnr. 15, Etne kommune.

Oppdragsnummer:
314260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@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.
