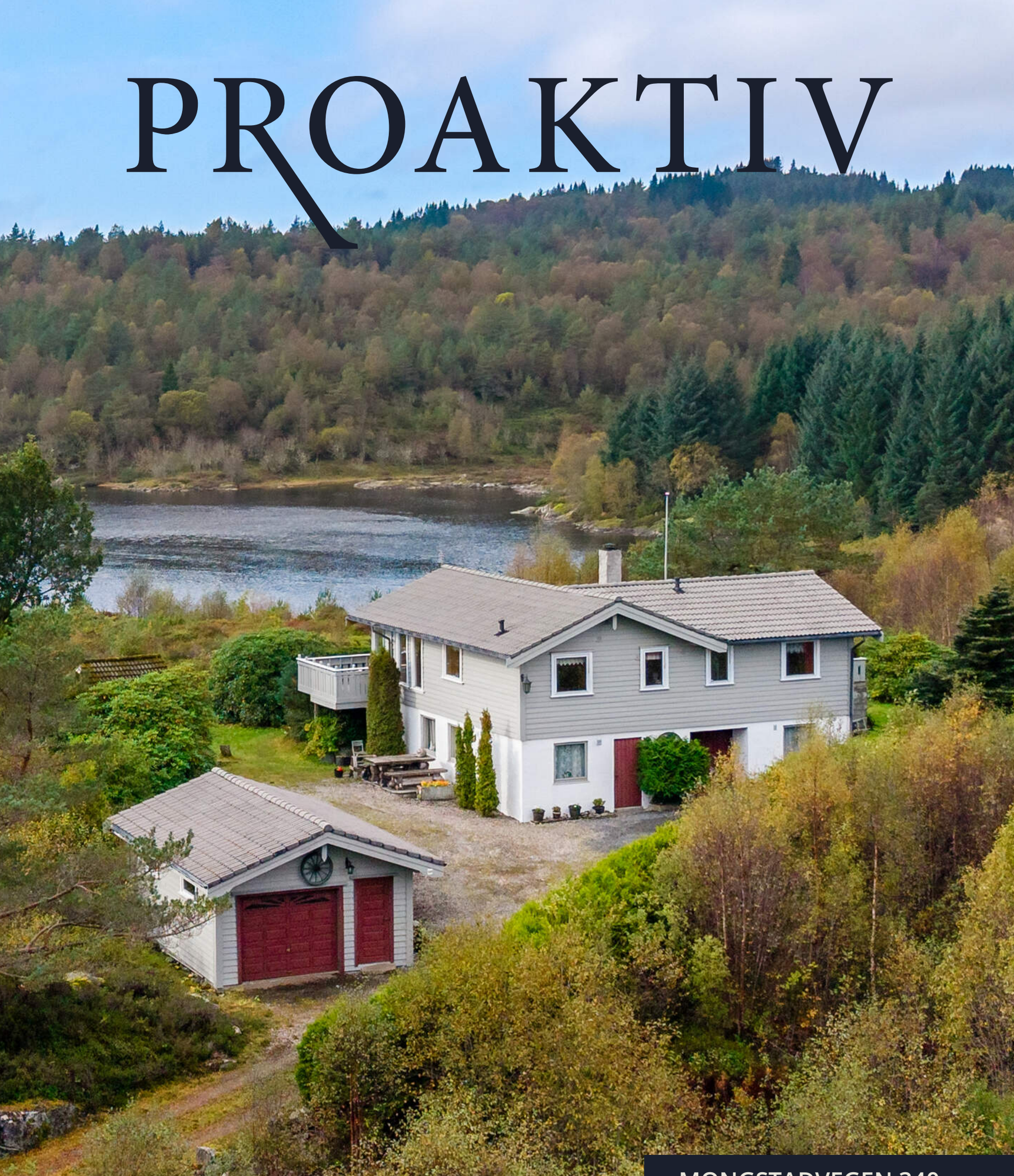
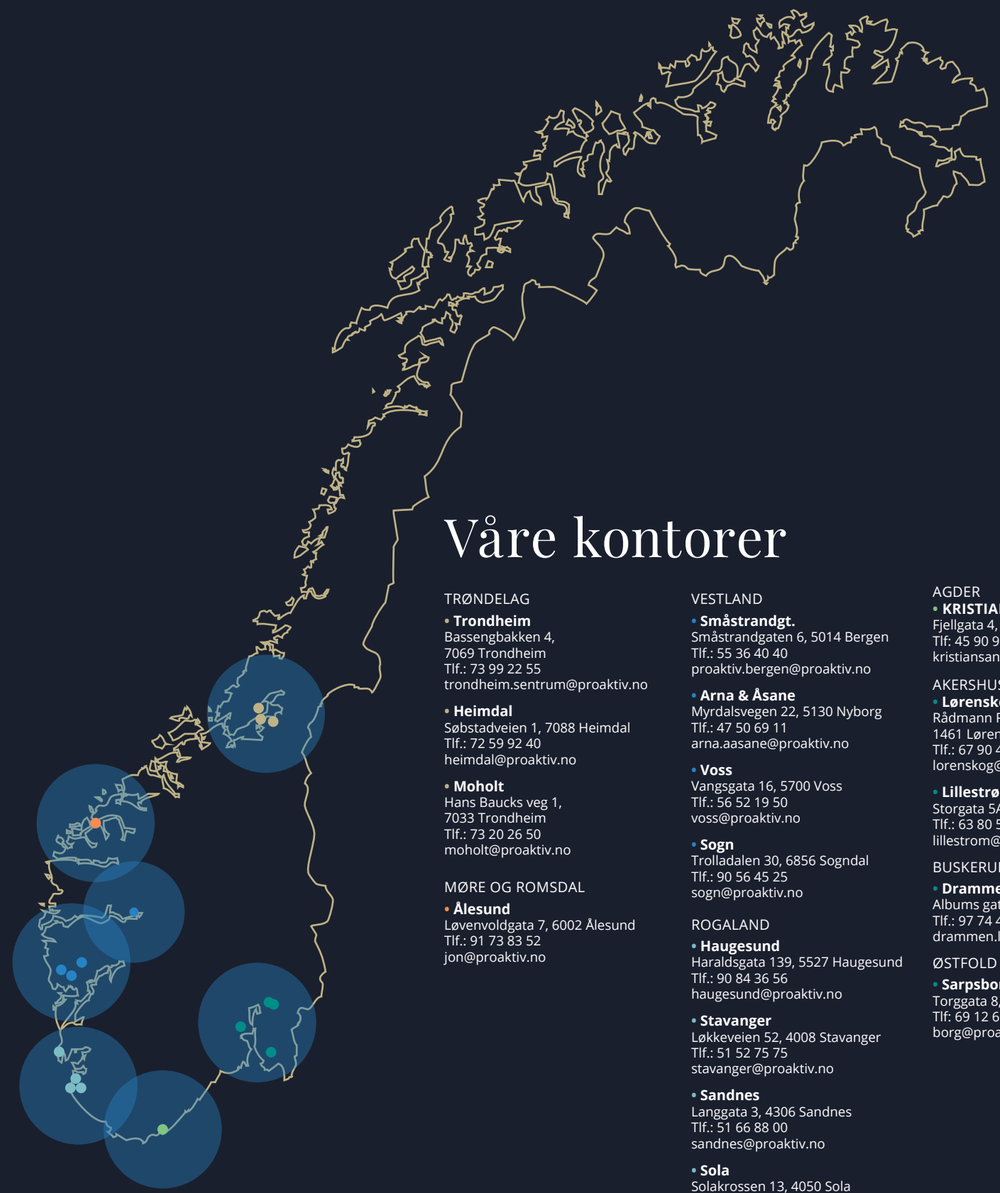
PROAKTIV



MONGSTADVEGEN 340



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LINDÅS

Enebolig med naust og brygge - garasje - 3 soverom - uthus - solrikt og usjenert

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS

Gnr./Bnr.: Gnr. 117, bnr. 54, i Alver kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 104.740,-

Totalpris: 3.494.740,-

Kommunale avgifter: 6.620,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 5/3

BRA: 191 m²

BRA-i: 149 m²

Garasje/Parkering: Garasje og stor gårdsplass med parkering for mange biler.

Tomt: 1518.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

11

14 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

34 Kjerneinformasjon

39 Vedlegg

40 Tilstandsrapport

73 Egenerklæring

79 Kart

88 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.



Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



LINDÅS

Kommune: *Alver /* ***Område:*** *Lindås*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Mongstadvegen 340 har en landlig og naturskjønn beliggenhet. Her bor man i rolige og grønne omgivelser med god avstand til tett bebyggelse, samtidig som hverdagens nødvendigheter er lett tilgjengelige. Eiendommen ligger i et område preget av spredt bebyggelse og natur, og byr på fine omgivelser for deg som ønsker en fredelig tilværelse uten å bo langt unna servicetilbud.

Lindås sentrum ligger kun ca. fire minutters kjøring unna. Her finner man blant annet Lindås Senter, Kiwi, Rema 1000, apotek og øvrige servicetilbud. For den aktive er det også kort vei til Lindås idrettspark, Lindåshallen og treningssentre som Unik Helse og MOVA.
Beliggenheten passer også godt for barnefamilier. Lindås barnehage og Solhaugen barnehage ligger henholdsvis ca. fire og fem minutters kjøring unna, mens Lindås barneskule og



OFFENTLIG TRANSPORT

Rossnes nord Linje 330, 331, 342	2 min 0.2 km
Bergen Flesland	1 t 9 min

DAGLIGVARE

Kiwi Lindås Senter	4 min
Rema 1000 Lindås	4 min

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	4 min
Apotek 1 Lindås	4 min

SPORT

Lindås idrettspark Fotball, friidrett	4 min 4.4 km
Lindåshallen Aktivitetshall	4 min 4.5 km
Unik Helse	4 min
MOVA Lindås	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Lindås ungdomsskule nås på ca. seks og fem minutter. For videregående opplæring ligger Austrheim vidaregåande skule ca. 17 minutter unna med bil.

Det er samtidig gode muligheter for å komme seg rundt uten bil. Nærmeste busstopp, Rossnes nord, ligger kun ca. 200 meter fra eiendommen og betjenes av linje 330, 331 og 342.

Området byr på nærhet til sjø, skog og flotte naturomgivelser,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

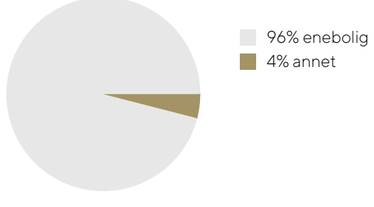
med gode muligheter for turer og friluftsliv rett utenfor døren. Eiendommen har dessuten eget naust med tilrettelagt brygge og terrasse, noe som gir en ekstra fin tilknytning til sjøen. Mongstad ligger en kort kjøretur nordover og byr på et betydelig arbeids- og næringsområde, mens Lindås gir enkel tilgang til de fleste daglige gjøremål.

Her får man med andre ord en fin kombinasjon av landlig ro og nærhet til sjø og natur, samtidig som skole, barnehage, butikker, fritidstilbud og kollektivtransport er lett tilgjengelig – et godt utgangspunkt for en rolig og praktisk hverdag.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Lindås barneskule (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	6 min 5.1 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	5 min 4.4 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	17 min 17.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	26 min 29.4 km

BARNEHAGER

Lindås barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 4.5 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 4.5 km
Kaland barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 8 km



VELKOMMEN TIL MONGSTADVEGEN 340

Parkering
Garasje og stor gårdsplass med parkering for mange biler.

Tomtestørrelse
1 518,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområder og parkeringsløsning. Eiendommen har landlig beliggenhet i naturskjønt område. Et stort pluss er eiendommens eget naust med brygge og terrasse ved sjøen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Det er påvist råte på vinduer mot kjellerstue. Noe slitasje i overganger er registrert, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes at noen vinduer må byttes.
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Konstruksjonen er gjenbygge uten mulighet for nærmere kontroll.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - Noe lokal slitasje i kledning og murpuss og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.





- Utvendig > Ytterdører - Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør. Høy slitasjeegrad på ytterdør med trepanel.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - Noe slitasje i platting, rekkverk og underliggende konstruksjon på eldste del.
- Innvendig > Overflater - gulv - Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Noe lokal slitasje og sår registrert.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Noe slitasje i murpuss over tak. Eldre peisovner og manglende feiing av pipe.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn.
- Innvendig > Innvendige dører - Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder for deler av drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Noe slitasje i murpuss.
- Tomteforhold > Terrengforhold - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Septiktank - Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - Det

er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i fuger og overganger registrert.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe slitasje i fuger og overganger.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk - Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Noe lokal slitasje og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader. Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn og terreng.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Soltvedt (befaringsdato: Onsdag, 23. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
"Ja, observert fukt på vegg i matbod og litt ved sokkel bak trappoppgang."

Andre opplysninger: "Anneks og naust trenger vedlikehold. Eiendommen er arv etter våre foreldre, og har aldri vært bebodd av oss. Derfor har vi liten kjennskap til eiendommen og tidligere oppgraderinger."





VELKOMMEN INN!

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. Etasje: Trapperom, gang, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
Underetasje: Trapperom, bad, to soverom, gang, kjellerstue og to boder.
Eiendommen har eget naust med brygge og terrasse, i tillegg anneks/uthus.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

2. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Naust

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 15 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Mongstadvegen 340 er en koselig enebolig fra 1988, oppført over to plan og med en lun, tradisjonell stil. Boligen fremstår vedlikeholdt og har gjennomgående standard i tråd med byggeåret. Et stort pluss er eiendommens eget naust med brygge og terrasse ved sjøen, som gir fine muligheter for båtliv, bading og rekreasjon.

Boligens naturlige samlingspunkt er den romslige stue- og kjøkkenløsningen på ca. 40,7 m². Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir godt med dagslys og slipper inn fin utsikt over nærområdet. Peisovn bidrar til en lun atmosfære. Innvendig er det i hovedsak benyttet furugulv, fliser og belegg, mens vegger og himlinger i stor grad har trepanel. Her er det også utgang til terrassen. Eiendommen byr på gode utearealer med stor terrasse og svært gode solforhold, med opplyst sol fra tidlig morgen til ca. kl. 22.30 midtsommers. Her er det god plass til flere sittegrupper og hyggelige soner for uteliv.
Kjøkkenet har innredning i heltre med profilerte fronter, flislagt





benkeplate og nedfelt stålvask.

I hovedetasjen finner man videre to soverom, bad og vaskerom. Badet er flislagt på gulv og vegger og har varmekabler, dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Vaskerommet ligger praktisk til med adkomst fra kjøkkenet og har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Underetasjen byr på en romslig kjellerstue på ca. 26,1 m², to soverom, bad, gang og to boder. Kjellerstuen gir boligen et ekstra oppholdsrom og gode muligheter for ulike møbleringsløsninger. Det er peisovn i begge etasjer. Boligen har varmepumpe fra 2019 og varmtvannsbereder fra 2026. Fire vinduer og terrassedør er ifølge opplysninger fra selger nylig skiftet. Bad i underetasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater vegg, forhøyet dusjnisje, toalett og benkeskap med nedfelt vask.

I tillegg til eget naust med brygge og terrasse, har eiendommen et anneks/uthus og separat garasje på ca. 36 m². Den romslige gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter for flere biler. Samlet er dette en eiendom med mye plass både inne og ute, hvor naust, brygge, garasje og de usjenerte omgivelsene er kvaliteter som skiller seg særlig ut.

Oppvarming
Varmekabler på begge bad, varmepumpe i entreen nede. Her er også montert vedovn. Ellers vedovn i stuen oppe og vedovn i kjellerstue.

Info strømforbruk
Opplyst strømforbruk var ca. 1 718 kWh i desember 2023 og ca. 582 kWh i juni 2023, basert på tidligere fakturaer fra Fjordkraft.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.















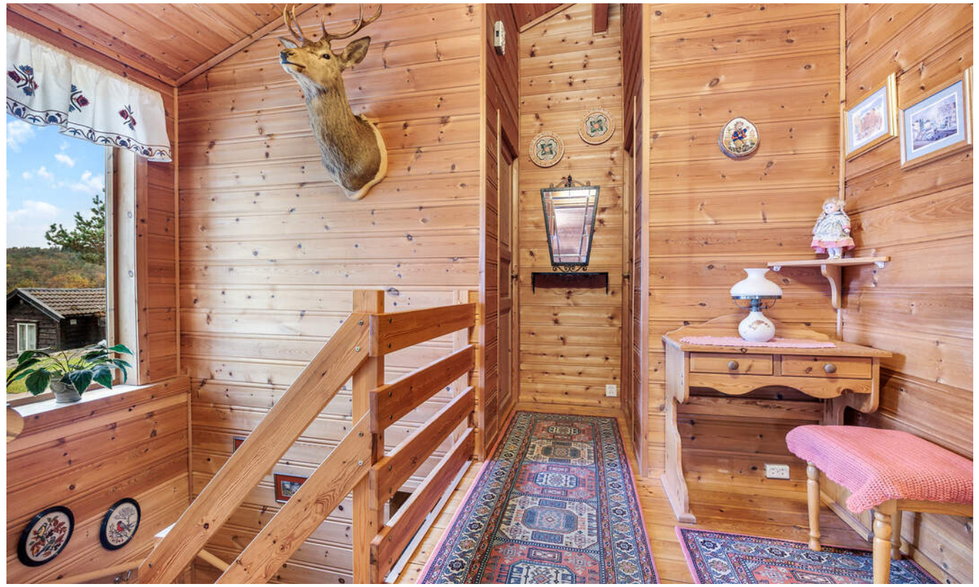













JØTUL





























KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 518,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområder og parkeringsløsning. Eiendommen har landlig beliggenhet i naturskjønt område. Et stort pluss er eiendommens eget naust med brygge og terrasse ved sjøen.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
770.074,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.080.295,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer slamtømming, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Slamtømming faktureres av ekstern leverandør (NGIR).

Kommunale avgifter
6.620,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Alver kommune sitt arkiv. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

Det finnes godkjente tegninger an naust, garasje og enebolig. Det er ingen tegninger på anneks eller uthus/røykeri. Det finnes ikke tegninger/dokumentasjon på bryggen ved naustet. Eier opplyser at bryggen er en treplatting som er lagt på den utskutte grunnen.

Det er noe avvik i kjeller etasjen av boligen hvor dagens kjellerstue og gjesterom er tegnet inn som disponibelt. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig, det samme gjelder bryggen. Oversendte byggetegninger tilsier at det ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4631/117/54:
21.06.1974 - Dokumentnr: 3586 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: HANSEN MAGNUS F. 19 07 1895 OG MARTA
Gjelder denne registerenheten med flere
- Føderådet er ikke lenger gjeldende.

28.06.1984 - Dokumentnr: 4217 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4631 Gnr:117 Bnr:1

08.01.1985 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:117 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning

09.09.1985 - Dokumentnr: 6563 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:117 Bnr:48

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Kommuneplan:
Lindås kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
LNF

Dette betyr at det er begrensninger på hva man kan bygge og hva som er søknadspliktig.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett og eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommen har privat vannforsyning med brønn.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 28. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 390 000,00 (Prisantydning)

_____
3 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
104 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 494 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Wenche Iren Koldal
Arnfinn Hansen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 6 900, Kredittkostnad kr 2 950, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 900, Visninger / Meglers deltakelse på overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS

ALVER kommune

gnr. 117, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2687 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ1174

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, separat garasje, uthus og naust.
Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takstein.

Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Noe nye, noen oppgradert, de fleste er eldre.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører av heltre og med stående trepanel er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Åpen trapp for tilkomst til naust, oppgradert i 2026

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv ulike overflater, furu, fliser og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Innvendige vegger og himling med ubehandlet trepanel.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pipe pusset over tak og forblendet med gråstein innvendig.
Peisovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt og det er registrert forhøyede fuktverdier.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Furudører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Naturlig ventilasjon og mangler tilfredstillende løsning for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i 1 etasje med tilkomst fra kjøkken
Belegg på gulv og trepanel på vegg og i himling.
Sluk ikke etablert i rommet som har naturlig ventilasjon.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Bad i underetasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater vegg.
Forhøyet dusjnisje, toalett og benkeskap med nedfelt vask.
Eldre sluk, motfall på gulv og begrenset ventilasjon.
Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid på bad.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med forhøyede verdier

KJØKKEN Gå til side

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Flislagt benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, micro og kjøleskap.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Varmepumpe fra 2019.
120 liter vv beholder fra 2026 plassert på vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre uten med noe oppgradering etter Installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår, delvis oppgradert seneste år.
Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank fra byggeår

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

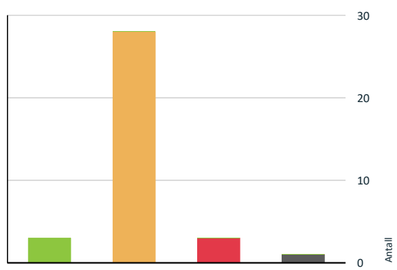
Tegninger ikke mottatt

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

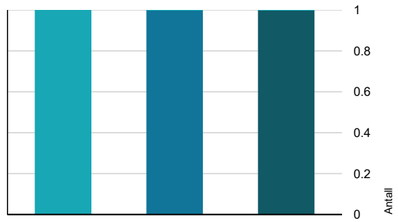
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1988 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Oppgradert drenering på deler av huset

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen er gjenbygge uten mulighet for nærmere kontroll

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.



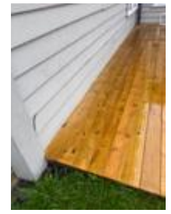
TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:
• Noe lokal slitasje i kledning og murpuss og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Noe nye, noen oppgradert, de fleste er eldre.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer mot kjellerstue

• Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes at noen vinduer må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av heltre og med stående trepanel er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør
Høy slitasjeegrad på ytterdør med trepanel.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i platting, rekkverk og underliggende konstruksjon på eldste del

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold må påregnes



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp for tilkomst til naust, oppgradert i 2026



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv ulike overflater, furu, fliser og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, det må påregnes oppgradering på sikt





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med ubehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og sår registrert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting





⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe pusset over tak og forblendet med gråstein innvendig.
Peisovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i murpuss over tak
Eldre peisovner og manglende feiing av pipe.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering av ildsted og vedlikehold av pipe må påregnes







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt og det er registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak

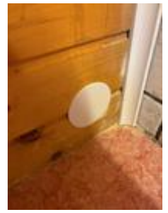
Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke nyttet fukt tett sjikt mellom grunnen og betongen.
Det må derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.
Jevnlig tilsyn over tid anbefales.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med disse avvik.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Furudører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

• Dører fungerer med dette avvik



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Vurdering av avvik:

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

• Noe slitasje i fuger og overganger registrert

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

• Noe slitasje i fuger og overganger.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt







1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon og mangler tilfredstillende løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

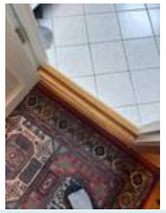
Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avtrekk og tilluft til våtrommet.





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone





1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Vaskerom i 1 etasje med tilkomst fra kjøkken
Belegg på gulv og trepanel på vegg og i himling.
Sluk ikke etablert i rommet som har naturlig ventilasjon.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Bad i underetasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater vegg.
Forhøyet dusjnisje, toalett og benkeskap med nedfelt vask.
Eldre sluk, motfall på gulv og begrenset ventilasjon.
Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid på bad.

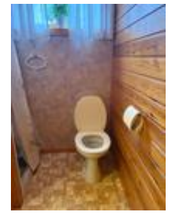
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med forhøyede verdier

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.
Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak
• jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Flislagt benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, micro og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

• det må påregnes oppgradering må påregnes på sikt





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering må påregnes på sikt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liter vv beholder fra 2026 plassert på vaskerom

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre uten med noe oppgradering etter Installasjon.

Vurdering av avvik:

• Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Opprinnelig drenering fra byggeår, delvis oppgradert seneste år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder for deler av drenering.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, ytterligere tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak kan ikke utelukkes

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
• Alder og manglende kunnskap om utvendig vann og avløps rør medfører at behov for tiltak ikke kan utelukkes

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktank fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Fungerer med disse avvik.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår **Kommentar**
1990

Standard
Naust oppført i 1990 med gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Fremstår med etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Eldre naust oppført i bindingsverk og kledd med liggende trekledning.
Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med plater.
Tilrettelagt brygge og terrasse for opphold.
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Vedlegg

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Anneks



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**
1987

Standard
Velbrukt enhet med gjennomgående standard fra byggeår.

Vedlikehold
Fremstår med etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Eldre anneks oppført på plattform og fundamenter.
Bindingsverk, isolert og kledd med liggende trekledning.
Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med takstein.
Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
1997

Standard
Garasje fra 1997 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse
Garasje oppført i 1997 med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med takstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

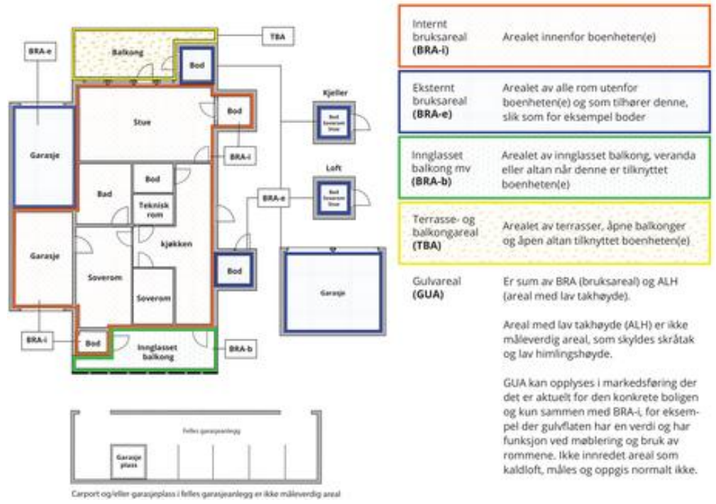
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	77			77	
Underetasje	72			72	
SUM	**149**				
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom		
Underetasje	Trapperom, bad, soverom, gang, kjellerstue, soverom 2, bod 1, bod 2		

Kommentar
Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

Underetasje:
Trapperom: 11,8
Bad: 3,5
Soverom 1: 8,2
Gang: 6,1
Kjellerstue: 26,1
Soverom 2: 6,8
Bod 1: 2,0
Bod 2: 4,8

1 etasje:
Trapperom/gang: 8,8
Soverom 1: 10,5
Soverom 2: 6,9
Bad: 3,3
Stue/kjøkken: 40,7
Vaskerom: 4,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		30		30	15
SUM		**30**			**15**
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar
Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar
Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Wenche Iren Koldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	117	54		0	1518.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mongstadvegen 340

Hjemmelshaver

Hansen Arnfinn, Koldal Wenche Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområder og parkeringsløsning.

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS
Gnr 117 - Bnr 54
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

7-Fjellstakst as

Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS **28 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Mongstadvegen 340

Postadresse
Mongstadvegen 340

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Mai. 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring
Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Arnfinn

Selger

Koldal, Wenche Iren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vindskier over terrassedør mot vest. Skiftet 3 vinduer mot sør. Skiftet 1 vindu og terrassedør mot vest i 2024. Nye levegger med nye vinduer på terrasse.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bildoe Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert fukt på vegg i matbod og litt ved sokkel bak trappoppgang.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utgraving av gamle fyllmasser mot vest og nord. Gravd ned under kjellergulv,lagt ned drensrør. Grunnmur er dekket med ny knotteplast og 5cm. isopor. Taknedløp i hjørnet er ledet ned i 4 tomms kloakrør som går til grensen i nord

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arnfinn Hansen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Anneks og Naust trenger vedlikehold.
Eiendommen er arv etter våre foreldre,og har aldri vært bebodd av oss.
Derfor har vi liten kjennskap til eiendommen og tidligere oppgraderinger.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28871701

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Wenche Iren Koldal	**2026-09-28**	**Arnfinn Hansen**	**2026-09-28**
Identification		Identification	
Wenche Iren Koldal		Arnfinn Hansen	

Signicat

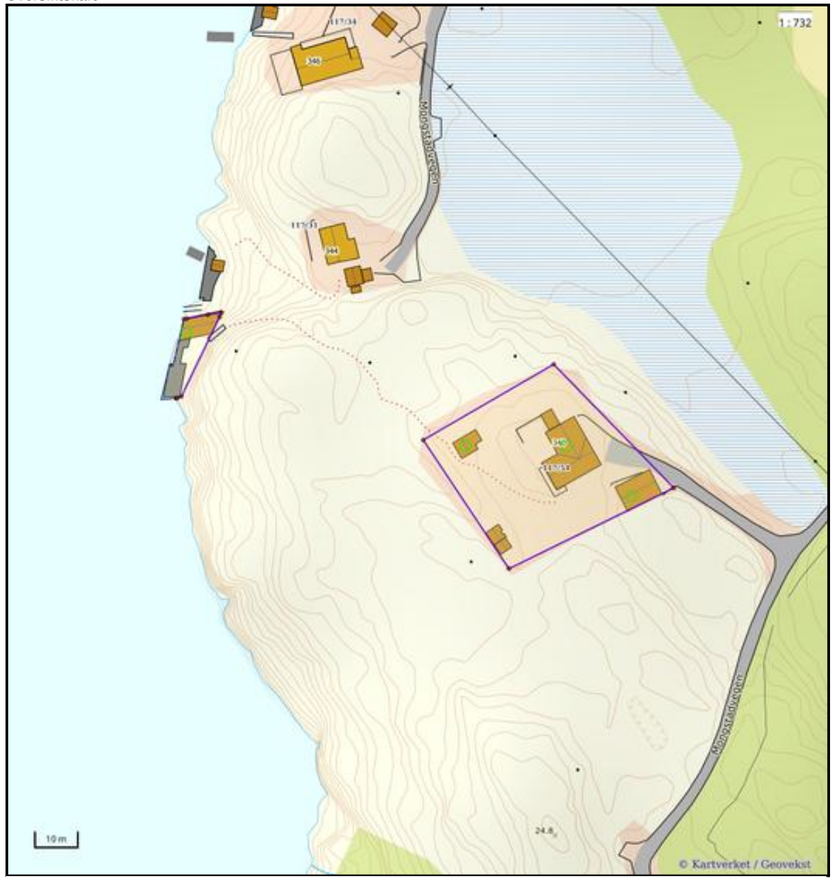
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Alver	4631	117	54	0	0



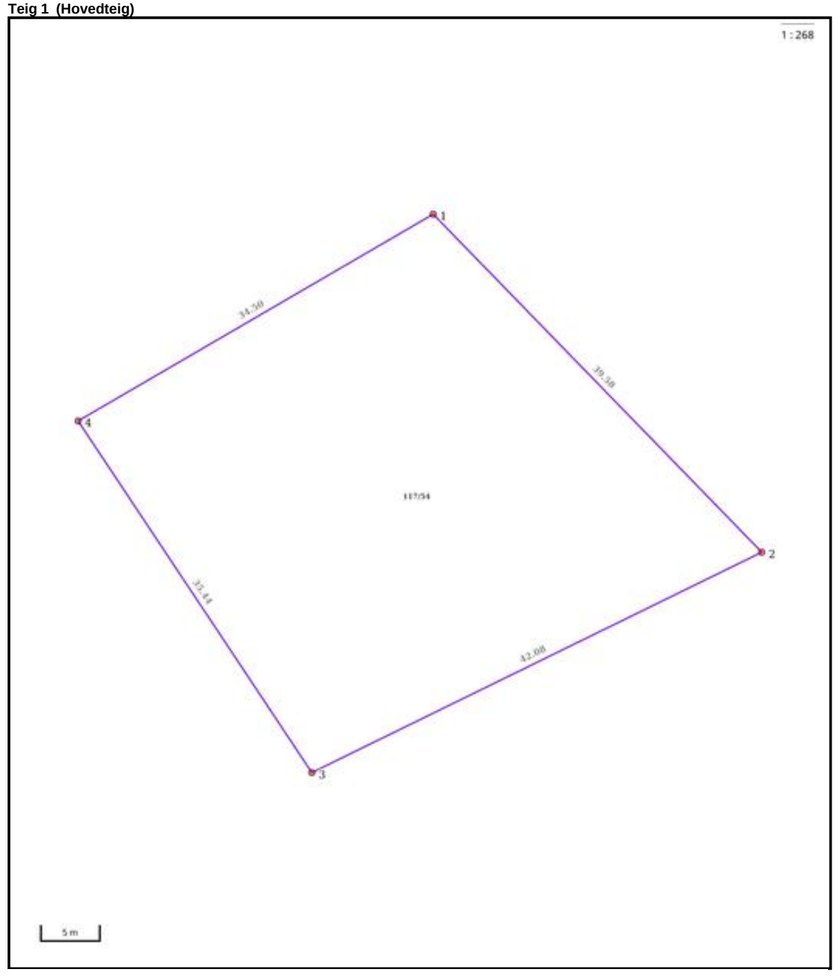
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

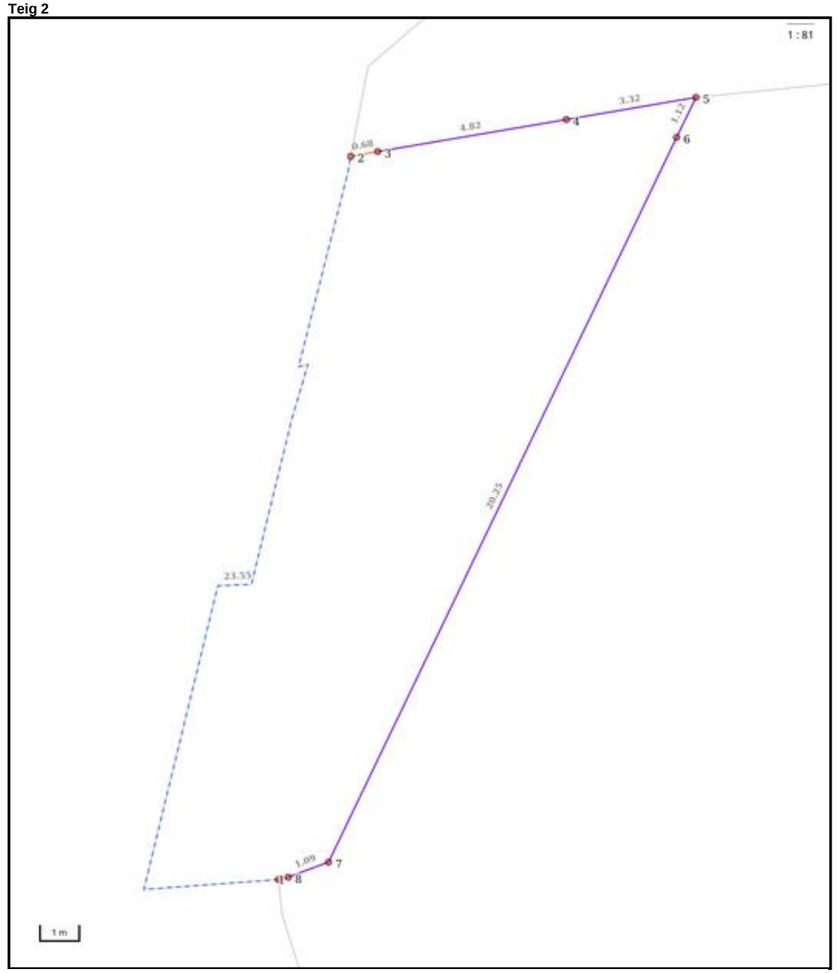
Areal: 1 401,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 548,43	288 397,39	39,58m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 522,71	288 427,47	42,08m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 500,83	288 391,53	35,44m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 742 528,42	288 369,28	34,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



Areal og koordinater

Areal: 116,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 532,70	288 311,95	23,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 742 551,01	288 312,10	0,68m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 742 551,19	288 312,76	4,82m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 742 552,43	288 317,42	3,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Kors
5	6 742 553,29	288 320,63	1,12m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 742 552,24	288 320,23	20,25m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 742 533,26	288 313,17	1,09m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 742 532,79	288 312,19	0,26m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Fjell	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Mongstadvegen 340, 5955 LINDÅS. Gnr. 117, bnr. 54, i Alver kommune, oppdragsnr.: 1150260091
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
976 76 303
kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no