HUNDVINSVEGEN 143

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema selger
Tegninger hytte
Kart
Kvaliteter og inventar som medfølger salget
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Hundvinsvegen 143, 5956 HUNDVIN

ALVER kommune

gnr. 56, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1804 **Referansenummer:** EG3315

Foretak: Byggmester Skare AS **Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

Medlem av NITO

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.

Byggmester Skare AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1978, påbygget og oppgradert over tid. Bygget er generelt bra vedlikeholdt, men det er flere registrerte avvik som krever oppfølging. Det mangler snøfangere, og noen terrassebord har råteskader og manglende rekkverk på deler av terrassen. Vindu av eldre dato har slitasje og sprekker i trevirket. Det er målt skjevheter i gulv, og dreneringen er fra byggeåret. Noen bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid, herunder vann- og avløpsledninger. Badet har lav høydeforskjell til sluk og bom i fliser. Det anbefales løpende vedlikehold og utbedring av avvik for å ivareta funksjon, sikkerhet og verdibevaring.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
- saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.
- taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
- renner og nedløp i aluminium.
- det mangler snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca 2020.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, 2011.
- malte trevinduer med 2-lags glass.
- 2 stk PVC hovedytterdører
- skyvebalkongdør i aluminium.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor hytten i impregnert treverk. Rekkverk i glass og gulvbord i tre. Areal er målt til ca 100 m². Delvis overbygget.

Utvendig trapp:
Adkomsttrapp av tre. Gelender og rekkverk.

Annet:
Utvendig peis i murstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv av laminat, furu og fliser
- veggene har trepanel
- tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører_
Furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,8 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Overflater:
- veggene har fliser og panel/tømmer
- taket har smartpanel.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Løse hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige overflater:
- vannledninger er av kobber med plastkappe.
- avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:
- utvendig vannkran.
- varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Takstmann har ikke sett tanken, eier har opplyst.

Oppvarming:
- fast brensel
- elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn.

Elektrisk anlegg:
Fritidsboligen har sikringsskap med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av fjell og med noe sprengmasse.
- dreneringen er fra 1978.
- betonggrunnmur med prosentstein.
- forstøtningsmurer er av naturstein og av betong.

Terrengforhold:
Kupert tomt som er bebygget med treplattinger og skiferplatting.

Vann/avløp:
- utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast.
Rørene er fra 1994.
- det er septiktank med overløp til grøft.
- det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- felles septiktank er av glassfiber. Tanken er fra 1997.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

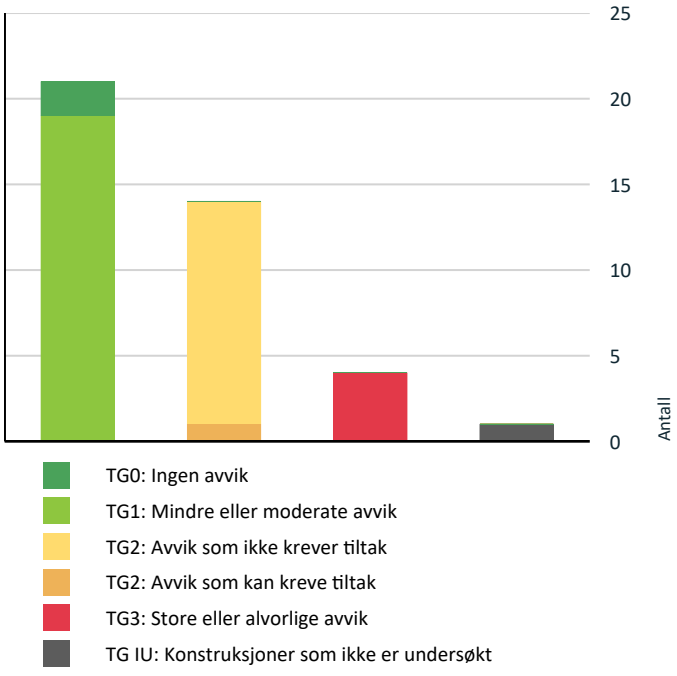
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er fjernet og blitt entrè. 1 soverom er fjernet og blitt til bad.

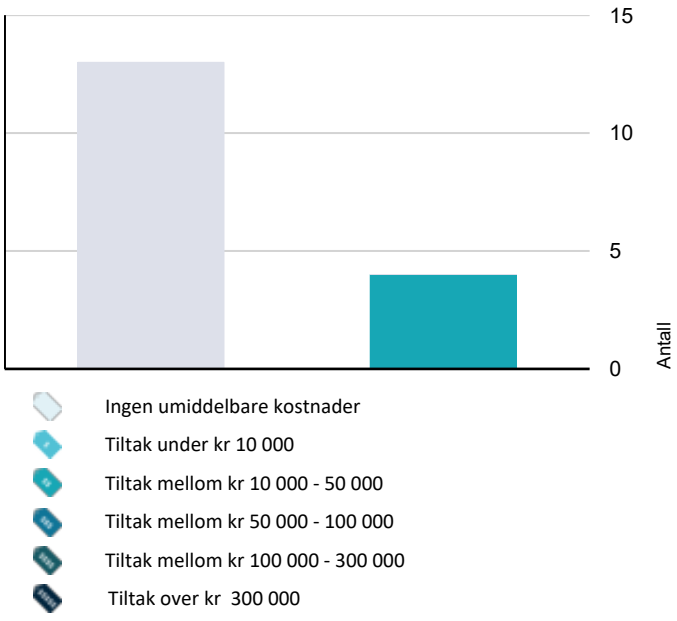
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Snøfangere** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Eldre dato** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (38 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må påregnes videre vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lekter over boden er skrudd fast fra utsiden, noe som bryter tettesjiktet i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning som kan gi fuktskader på undertak, konstruksjon og innvendige overflater.
Tiltak: Lektene bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekter over boden er skrudd fast på utsiden av tekkingen



Taket er tekket med pappshingel

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløpsrør i aluminiu

TG 3 Snøfangere

Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ihht krav som gjaldt fra 1965 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Manglende snøfangere gir risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, bygningsdeler eller utstyr under takskjegg.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på taket i henhold til krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, for å ivareta sikkerheten og oppfylle forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taket har ikke snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca 2020.

Vurdering av avvik:

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

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Økt risiko for fukt- og råteskader.
Tiltak: Sørge for luftespalte og tilstrekkelig avstand til terreng.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Kledningen går stedvis ned til terreng


Utilstrekkelig lufting i nedre kant

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.


Takkonstruksjon


Takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, 2011.

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


Trevinduer med 2-lags glass


Trevinduer med 2-lags glass

TG 2 Vinduer - Eldre dato

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Tilstandsrapport

Årsak: Slitasje og aldring av materialer, kombinert med påvirkning fra vær og fukt over tid, har ført til sprekkdannelser i trevirket og redusert funksjon på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens: Redusert funksjon, tetthet og levetid.
Tiltak: Utføre vedlikehold og vurdere utskifting av vinduer med størst slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Vinduer fra byggeår


Vinduer fra byggeår

TG 1 Dører

Bygningen har 2 stk PVC hovedytterdører og skyvebalkongdør i aluminium.


Ytterdør


Skyvebalkongdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor hytten i impregnert treverk. Rekkverk i glass og gulvbord i tre. Areal er målt til ca 100 m². Delvis overbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen. Enkelte terrassebord har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens: Manglende rekkverk gir fare for fallulykker. Råteskader kan svekke bæreevnen og forkorte levetiden på konstruksjonen.
Tiltak: Montere rekkverk i henhold til krav. Skifte råteskadde bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Enkelte terrassebord har råteskader.



Søyler direkte på terreng



Terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig adkomsttrapp av tre. Gelender og rekkverk.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig peis i murstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Har fått avvik på pipen ved branntilsyn. Det er ikke røykrør i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Manglende røykrør kan gi dårlig trekk og redusert funksjon ved bruk av peisen.
Tiltak: Montere røykrør for å bedre trekk og sikre optimal bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utvendig peis

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom (hulrom under) i enkelte fliser i entrè.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Bom kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis ved belastning.
Tiltak: Følge med på utviklingen og utbedre ved behov. Ingen strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflater på soverom



Innvendige overflater i stue



Overflater i entrè



Innvendige overflater i stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

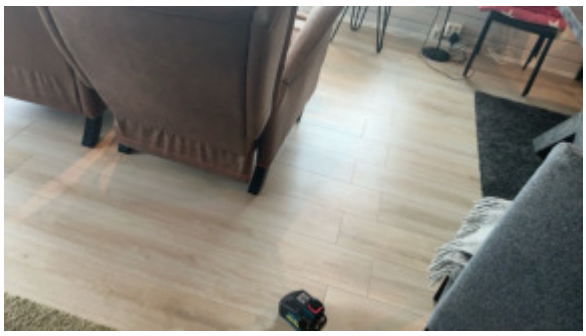
Årsak: Naturlig setning og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Kan påvirke brukskomfort og gi utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller fast innredning.
Tiltak: For TG 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Utbedring anbefales normalt kun i forbindelse med større renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er målt skjevheter i stue

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Gulv og vegg mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet for å hindre inntrengning av radonholdig luft, tilpasset stedlige grunnforhold. Fra 1. juli 2011 er radonsperre påbudt i nye bygg med oppholdsrom, med mindre konstruksjonen gjør det unødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.
Radonmålinger er en anbefaling. Det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Har kondensproblemer på pipen ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

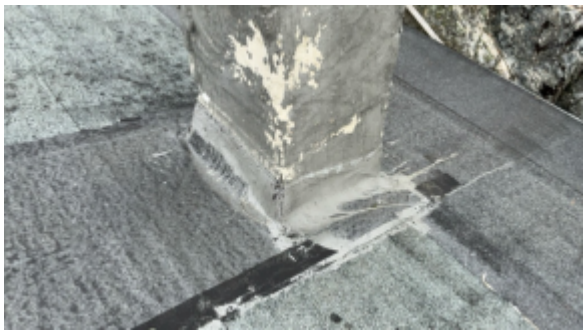
Konsekvens: Økt fuktbelastning kan gi frostskader, avskalling og redusert levetid på murverket.
Tiltak: Tekke eller slemme pipen i toppen for å hindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fukt trenger inn i toppen av pipen ved nedbør



Pipe over tak



Peisovn i stue

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Bilde fra krypkjelleren



Bilde fra krypkjelleren

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje, bevegelser i konstruksjonen eller feil ved montering.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens: Redusert funksjon og brukskomfort, samt økt slitasje på beslag.
Tiltak: Justere eller utbedre dører for å sikre korrekt funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD (5,8 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Bad



Bad

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har smartpanel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Årsak: Lav høydeforskjell skyldes utførelse ved bygging. Bom i fliser kan oppstå fra mangelfull limdekning eller bevegelse i underlaget.

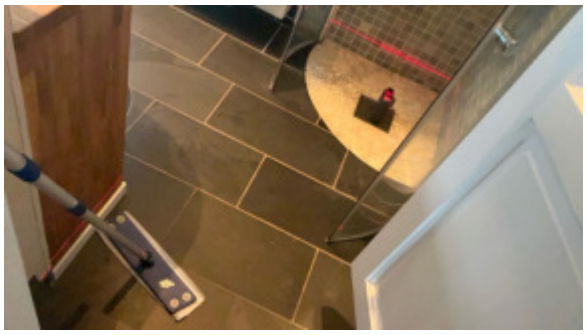
Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Redusert sikkerhet mot vannlekkasje og risiko for at fliser sprekker eller løsner over tid.
Tiltak: Følge opp med jevnlig tilsyn. Vurdere utbedring ved rehabilitering eller dersom skade utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fall på gulvet er under krav



Bom (hulrom under) enkelte fliser

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk i dusjonen

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (38 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten i heltre er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens: Redusert estetisk inntrykk og risiko for oppsprekking eller fuktskader.
Tiltak: Pusse og overflatebehandle platen, eller skifte den ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN (38 M²)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Funksjonstest av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

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

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av rørenes tilstand. Selv om anlegget fungerer i dag, bør det på sikt vurderes utskifting grunnet alder.

Konsekvens:
Plutselige lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer dersom rørene ikke følges opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannledninger i kobber med plastkappe

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduskarmer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Takstmann har ikke sett tanken, eier har opplyst.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Fritidsoligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978 Når hytten ble bygget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Team Elektro AS v/daglig leder Fredrik Bergfjord.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dato 06.07.2016.
Utskifting av innmat i sikringsskap, nyinstallasjon av bad, varmekabel bad og gang med termostat, montering av diverse utvendig belysning og stikk, montering av div stikk, brytere i hytte, installasjon av anneks.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Automatsikringer, Tidvis ja, gjerne i forbindelse med ekstremvær.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

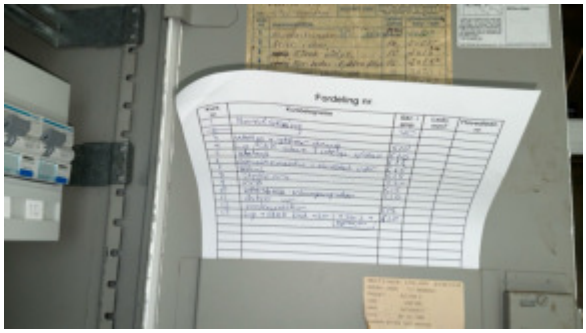
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er anbefalt å ha en el-kontroll på det elektriske anlegget hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og med noe sprengmasse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1978.

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

Årsak:
Eldre drenssystem nærmer seg eller har passert sin normale funksjonstid, typisk 30–50 år avhengig av utførelse og materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens: Økt risiko for redusert dreneringsevne, fuktinntrenging i grunnmur og kjellervegger, og sekundære fuktskader.

Tiltak: Det anbefales overvåking av fuktforhold i grunnmur og eventuelt å planlegge utskifting av dreneringen som en del av fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med prosentstein.





Grunnmur sett fra åpning til krypkjeller.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller. Rekkverk skal utformes slik at de hindrer klatring. Man må ta særlig hensyn slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tiltak: Montere rekkverk eller annen forsvarlig sikring i samsvar med gjeldende krav for å forebygge fallulykker.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig sikring øker risikoen for fallulykker, noe som kan medføre alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur i naturstein



Forstøtningsmuren er ikke sikret

TG 1 Forstøtningsmurer - betong

Forstøtningsmurer er av betong.



TG 0 Terrengforhold

Kupert tomt som er bebygget med treplattinger og skiferplatting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast.
Det er septiktank med overløp til grøft. Rørene er fra 1994.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvensen: økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer som kan føre til skader på bygningsdeler og kostbare utbedringer. Eldre anlegg har mindre restlevetid og bør følges opp jevnlig for å oppdage skader tidlig.
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det bør føres jevnlig tilsyn og planlegges for eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Felles septiktank er av glassfiber. Tanken er fra 1997.

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

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Det må påregnes noe vedlikehold.

Beskrivelse
Anneks fundamentert på pilarer av murstein, bjelkelag av tre.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledt med malt trekledning.

Saltak av sperrer. Taktekket med papp.
Vinduer med isolerglass. 2 stk skyvedører i PVC.

Terrasse i front i impregnerte materialer. Gulvbord av kompositt og rekkverk i tre og glass.

Innvendig overflater:
Gulv: Parkett
Vegger: panel.
Tak: panel.

Glasset på den ene skyvedøren er ødelagt.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

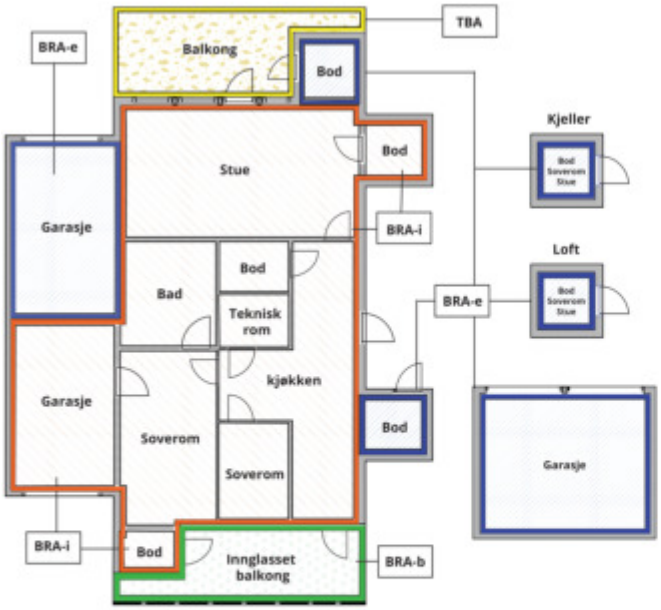
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57	8		65	100
SUM	**57**	**8**			**100**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (3,6 m²), Bad (5,8 m²), Stue/kjøkken (38 m²), Soverom 1 (4,3 m²), Soverom 2 (3,5 m²)	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod er fjernet og blitt entrè. 1 soverom er fjernet og blitt til bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	12
SUM		**19**			**12**
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Soverom 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0
Anneks	19	0

Kommentar	
Fritidsbolig	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Anneks	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.8.2025	Raymond Skare	Takstingeniør
	Svein Erik Malkenes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4631 ALVER	56	82		0	870.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hundvinsvegen 143

Hjemmelshaver
Malkenes Svein Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med fin beliggenhet på Hundvin i Alver kommune, fin sjøutsikt, gode solforhold, ca 5 min kjøring til nærbutikk og ca 45 min kjøring til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Lindås 2019 - 2031
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid 4631_1263-201805
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato 15.10.2019

Arealformål Fritidsbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform
Angitt hensyn Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_oK06
Beskrivelse Kulturmiljø Indre farlei

Arealformål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform

Om tomten

Selveier tomt på 871m²
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, treplattinger og skiferplatting.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.07.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.08.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.07.2025	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.07.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195250066

Selger 1 navn
Svein Erik Malkenes

Gateadresse
Hundvinsvegen 143

Poststed	Postnr
Hundvin	5956

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87714715

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250066

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samt noe egeninnsats
Arbeid utført av	Jara Bergen AS og Lindaas VVS m/flere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble oppgradert i år...maling og fuging

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bak kjøkkenvask er det ikke platet, men kun diffusjonssperre i lengde ca 1.5 meter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært lekkasje i i ytterbod knyttet til utvendig pipe. Alver kommune feier bekrefter at det ikke er fra utvending lekkasje, men fra innside pipe ved regndriv vestavind. Legger på værbeskytter innen salg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har forekommet tilstedeværelse av mus vinterstid dersom ikke åte er lagt ut. Dersom åtestasjon ute har det ikke vært besøk av mus i hytten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nyere elektrisk anlegg, alt elektro arbeid utført av Elektro Team AS
Arbeid utført av	Elektro Team AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nærmere beskrivelse fra Team Elektro as v/Fredrik Bergfjord, ettersendes

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250066

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kledning, dører, vinduer, takrenner, vannbord etc
Arbeid utført av	Jara Bergen AS

Filer

Jara Bergen AS and Jara Bygg Service AS signed.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1. Fritidsbolig har både en tinglyst bruksrett for båtplass, samt en båtplass i marina (hevd) som har vært i familiens bruk siden 1975. Båten ligger der i dag, men det finnes ingen skriftlig dokumentasjon på sistnevnte utover innbetaling til kailaget Hundvin (grunneiere) for vedlikehold av molo (oversendt). 2. Hyttenabo Stig Blindheim har ytret ønske om, på sikt, å flytte vår felles frittstående septiktank som er plassert under hans egen hytte og ca, 10 meter i terrenget mot hytte Rune Matre (også koblet på samme tank). Dette er et arbeid som ev. er tenkt gjort på en dugnad.

Dokumenter

Del 3 Diverse dokumenter Hundvinvegen 143 5956 Vågseidet.pdf

Del 2 Diverse dokumenter Hundvinvegen 143 5956 Vågseidet.pdf

DEL 1 Diverse dokumenter Hundvinvegen 143 5956 Vågseidet.pdf

Document reference: 195250066

Tilleggskommentar

Det er er oversendt samtlige papirer som jeg besitter til Takstmann og megler. Det er også etablert en perm med hard kopi dokumenter tilhørende eiendommen. P.t venter jeg på dokumenter fra Elektro Team AS v/Fredrik Bergfjord. (Ettersendes) Alt som tilhører eiendommen av ekstrautstyr iht. egen liste (holdes av megler) kan medfølge som en del av salget etter nærmere avtale med kjøper. Båt Pioneer aktive 14` med 9.9 HK Yamaha og deleierskap ATV 33% sammen med Stig Boland og Grunneier Ale Boland inngår i salgssummen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250066

E-Signing validated

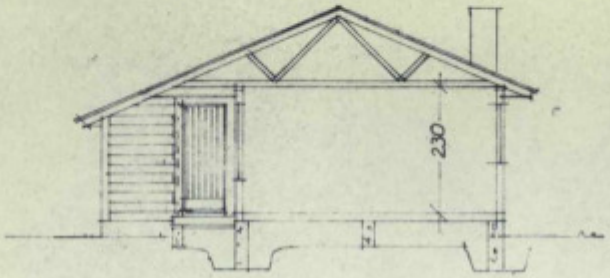
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Erik Malkenes	86134fafea8c1b4ec0f3a0 d9f0f585af9b77dfba	04.08.2025 06:35:41 UTC	Signer authenticated by One time code

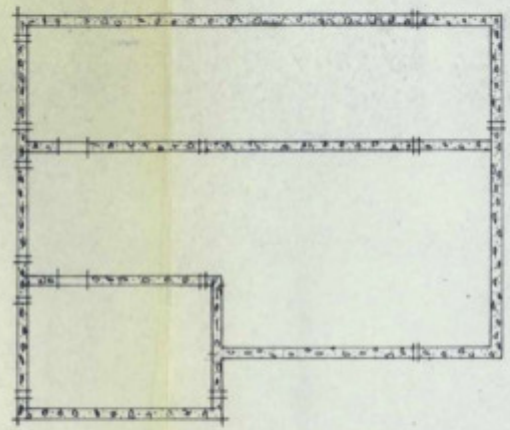
Document reference: 195250066

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

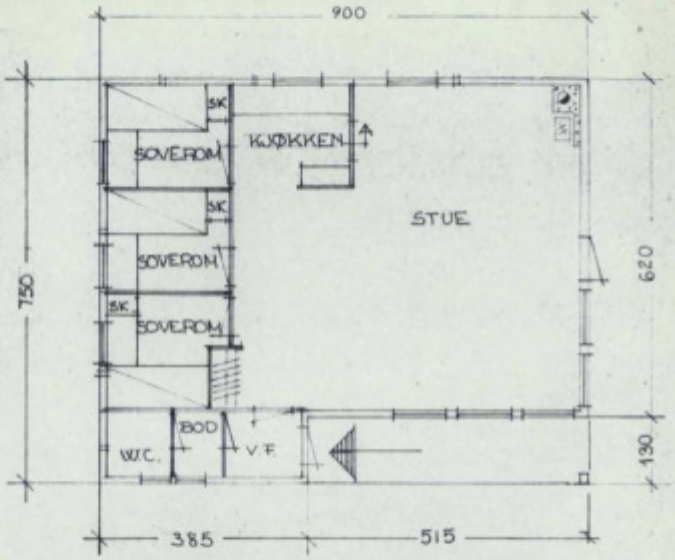
TEGNINGER HYTTE



SNITT :



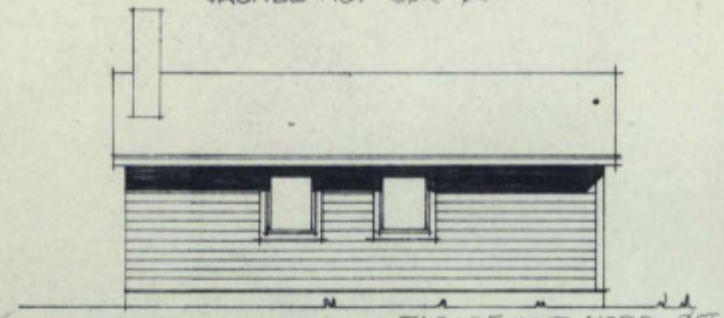
FUNDAMENTPLAN :



ETASJE PLAN :



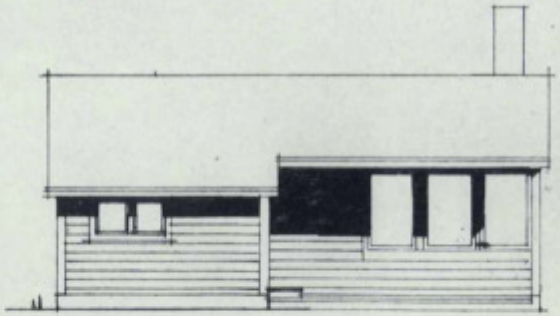
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST.



FASADE MOT NORD-VEST.



FASADE MOT SØR-VEST.

BANDSAMA DEN 7 FEB. 1978 LINDÅS BYGNINGSRÅD

LINDÅS KOMMUNE
INGENIØRVESENET
02133 23.9.77
Arkiv nr. 52-52

ARKIV

FB

BUS.NR. HYTTE NR 57 ÷

A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN
POSTB. 171 - VALCKENDG.T. 4 - TELF. 23 16 20

BYGGHERRE
SVEIN MALKENES.

PLAN, SNITT OG FASADER

TEGN. NR.	1
DATO	21.3.74
MÅL	1:100
BRGR FL.	49,63 M² 60
NT. LEIEAR.	45 M² 55
SIGN.	
RETTET	19-9-77.

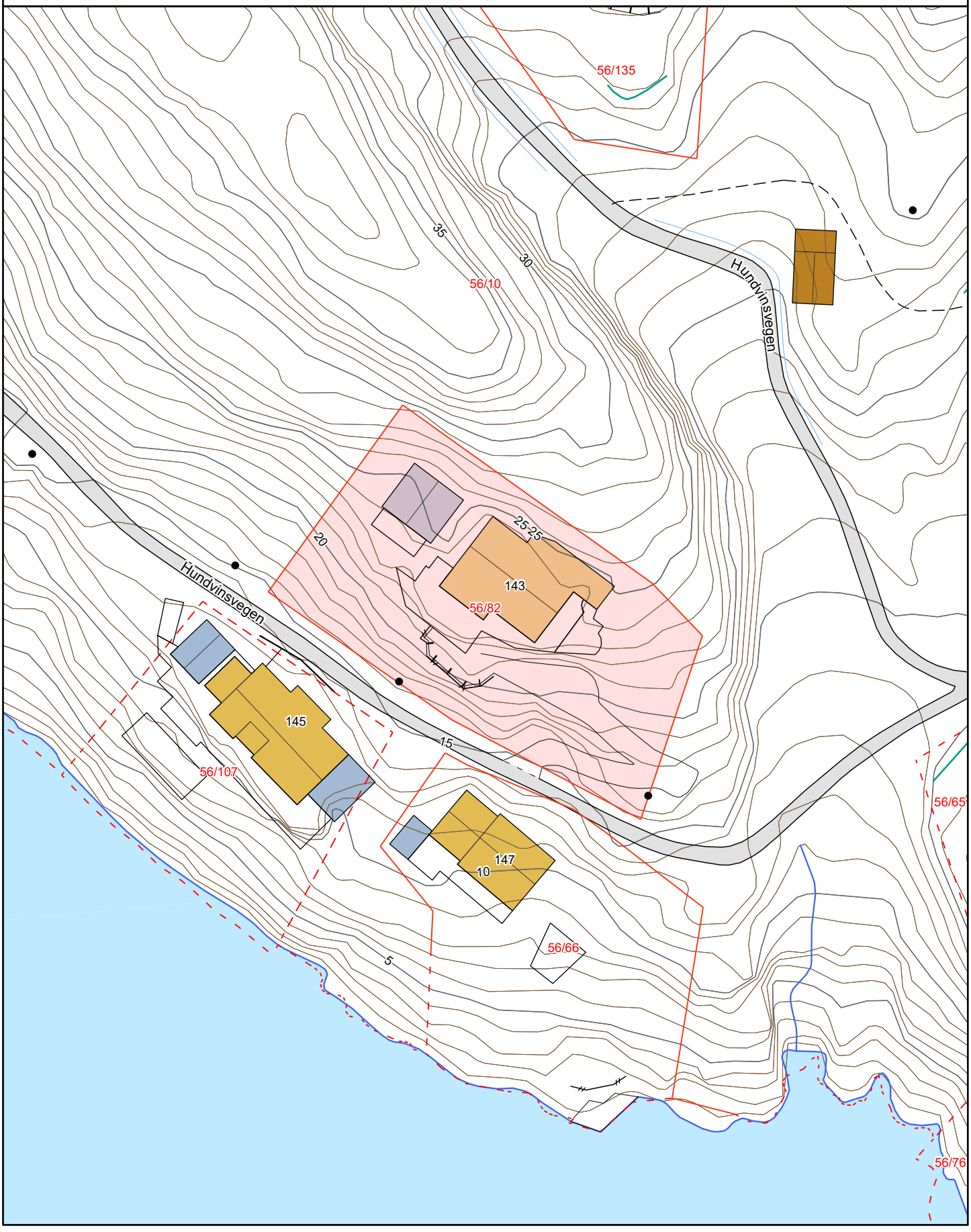
Den som bygger etter denne tegning forpliktar seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

KART

Oversiktskart

Adresse: **Hundvinsvegen 143, 5956 Hundvin**
Gnr/Bnr: **4631/56/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 871 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025



Matrikkelkart

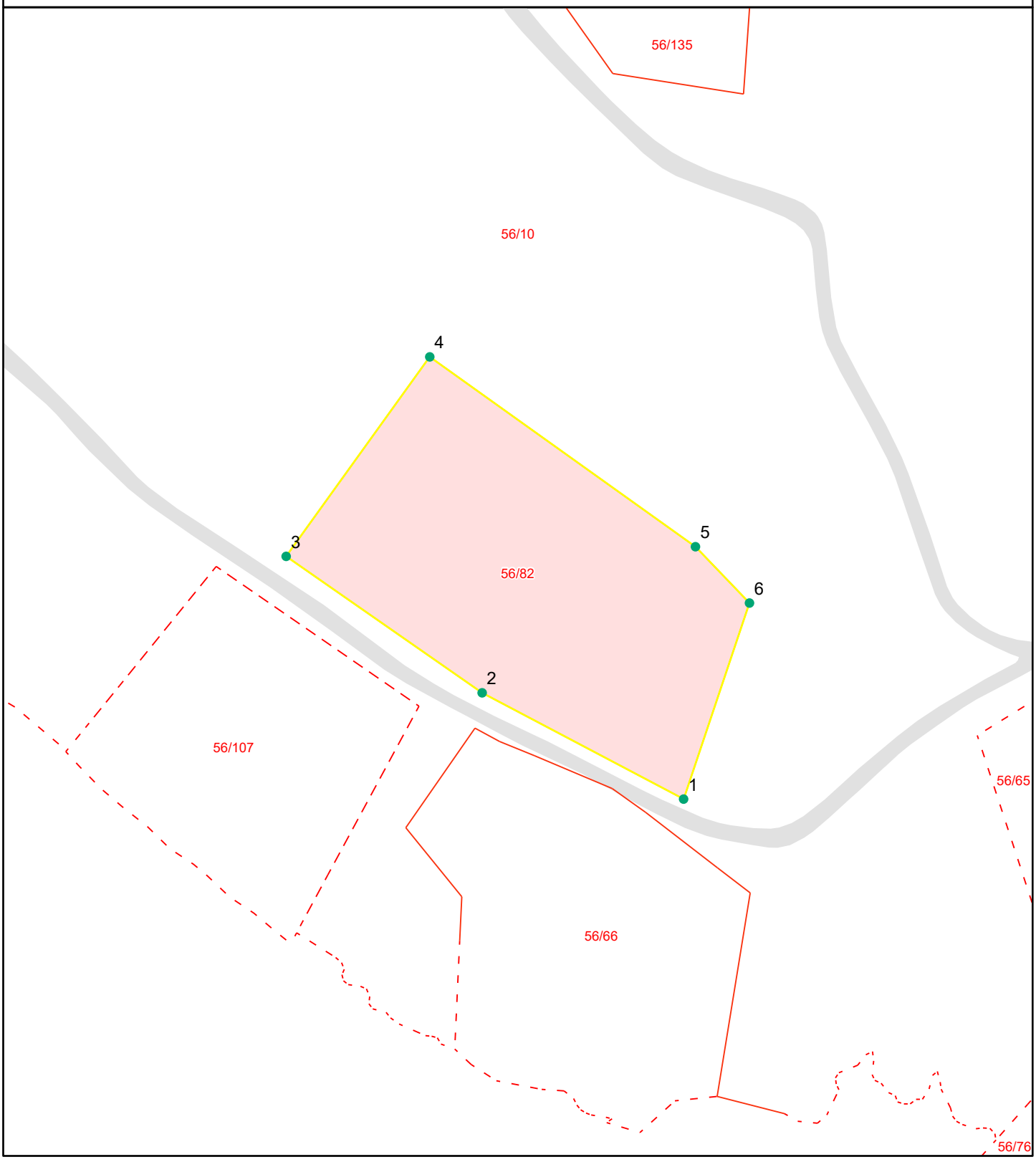
Adresse: **Hundvinsvegen 143, 5956 Hundvin**
Gnr/bnr: **4631/56/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 871 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 871 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6732120.65	293327.43	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	21.08	0
2	6732130.45	293308.83	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	22.11	0
3	6732143.05	293290.75	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	22.75	0
4	6732161.46	293304	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	30.23	0
5	6732143.94	293328.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	7.22	0
6	6732138.74	293333.51	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	19.15	0

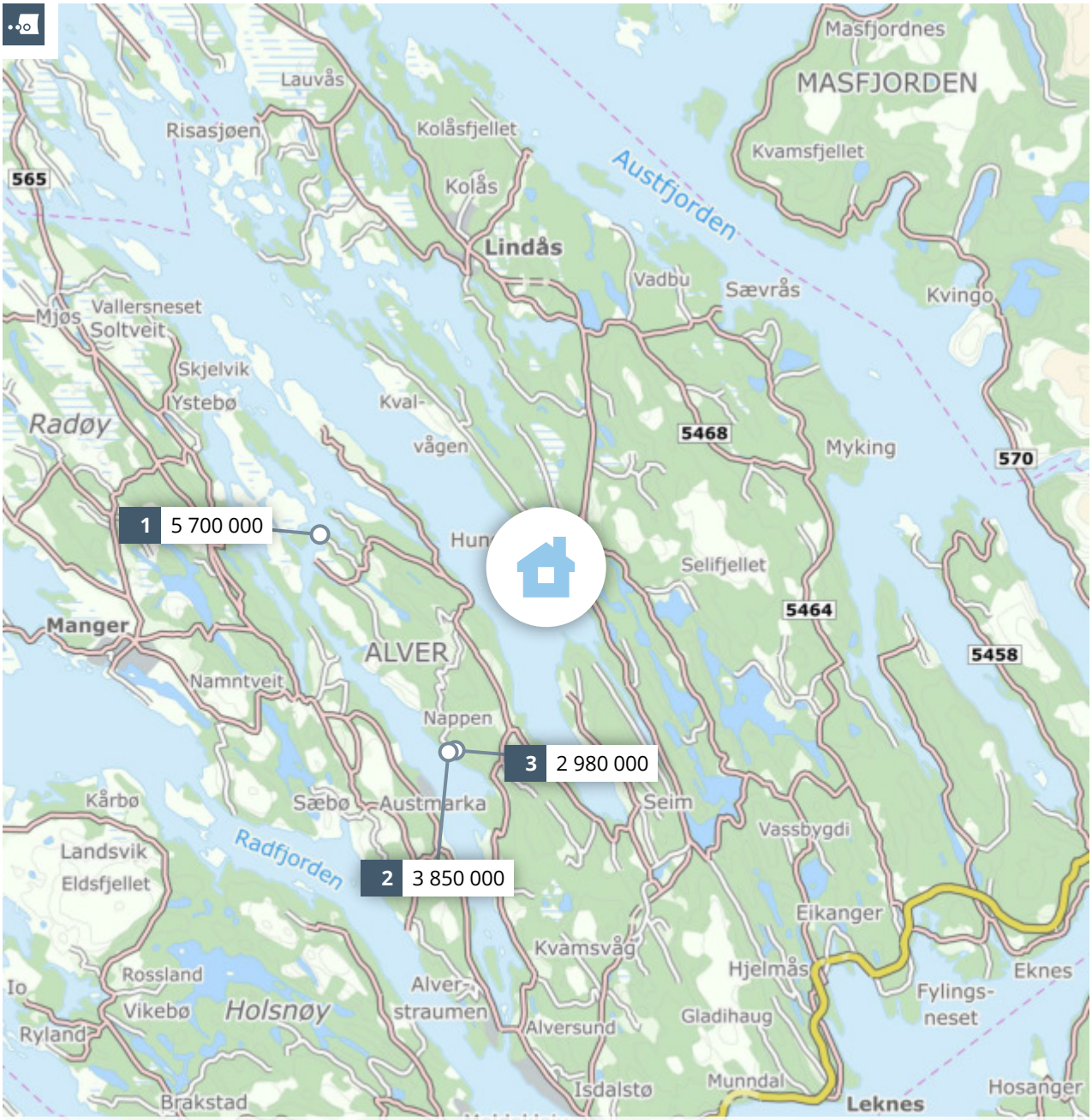
KVALITETER OG INVENTAR SOM MEDFØLGER SALGET

Innhold/kvaliteter Hundvinvegen 143, 5956 Vågseidet - Oppdatert

Hva	Beskrivelse	Merknad
Inne områder		
Stue med kjøkken, spiseområde og tv krok	Ikea kjøkken Samsung side by side Kjøleskap med vann og is 55 tommer Samsung TV	Hvitevarer og TV medfølger hytten ved salg
Peis	Innsatspeis Pusset betong	
Bad	Fliset, moasikk i naturstein, sort brasiliansk skifer på gulv, Vannfall dusj Veggmontert toalett Vaskemaskin	Hvitevarer medfølger ved salg
4 soverom	**Hovedhytte,** 2 soverom hvorav 1 med køysen et med dobbeltrom **Gestehytte** 2 rom, 2 doble senger hvert rom, hems	
Kommunalt vann		
Septik tank felles med nabo		
Elvestadrør med tinefunksjon	For vinterdrift	
Uteområder		
Terasse 120 m2	Soldekk i vest Soldekk gjestehytte i vest Spisekrok i sør	Gulvbord Sørside ved basseng bør skiftes
Hagebelysning		
Bålpanne		Medfølger ved salg
Plassbygget utesalong med puter		Medfølger ved salg Det samme gjør alle utemøbler
Downlights fasader		
Led fargelys parkering ATV		
Led fargelys i Skifer v/Gjestehytte		
Oppdalskifer i fallende lengder ved bad		
ATV Vei opp til hytten med stolpe led belysning	Gruset	1/3 eierskap ATV som deles mellom 3 grunneiere
Velsvik Badestamp 8 seter med farget led lys		
Utedusj, soloppvarmet 25 l		Medfølger
Putekasser, 3 store		Medfølger
Spotter i terasse		
Smihuset Glassgjerde 25 m avslutning terasse	Originalt	Medfølger
Uteplass i skifer bak spisekrok		

3 utvendige boder **Diverse oppbevaringsplasser**	2 boder for oppbevaring under gjestehytte, terrassert med utebelysning og 16 amper stikk Utvendig bod bak hovedhytte Verktøy og oppbevaring Doble 16 amper stikk	Alt verktøy/hageutstyr og fiskeutstyr medfølger
Utepeis vedfyrt	Naturstein	
Utegasspeis integrert ved uteområde	Innfelt i terasse	Medfølger
Parkering		
2 parkeringsplasser	Felles parkering	ATV parkering ved hytten kommer i tillegg
Båt, plass og utstyr		
Båtplass 1	Hevd siden 1982	
Båtplass 2 Båtfesterett fra grunneier	Søyler støpt, ikke utviklet	Trapp må etableres dersom ønsker å benytte denn i framtiden
Annet		
Felles bruksrett Låve - Løen	Oppusset og vedlikehold	Brukes til sosiale samlinger
Fellesområder hos grunneier, plen	Trampoline og barnedisse	
Felles badeplass med skjellsand og stupebrett, natursteisntrapp til sjø		
Utleie	5-7 uker i året 16000 pr uke Vært ca 10 år på Finn.no	Gode utleiemuligheter

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
HUNDVINSVEGEN 143

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 27.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hundvinsvegen 143, 5956 HUNDVIN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 56 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS HUNDVIN

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	56 140
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	27 m²	- m²	112 m²	- m²	- m²

Tomt	871 m²
Byggeår	1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Buskeneset 105 70 m² 1987 1 991 m² 3 sov	08.04.2024	4 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**81 429**
2 Titlandsvegen 448 96 m² 1944 5 795 m² 3 sov	20.08.2025	4 190 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**40 104**
3 Titlandsvegen 418 72 m² 1953 965 m² 2 sov	02.06.2025	2 980 000	**2 980 000**	0	2 980 000	**41 389**

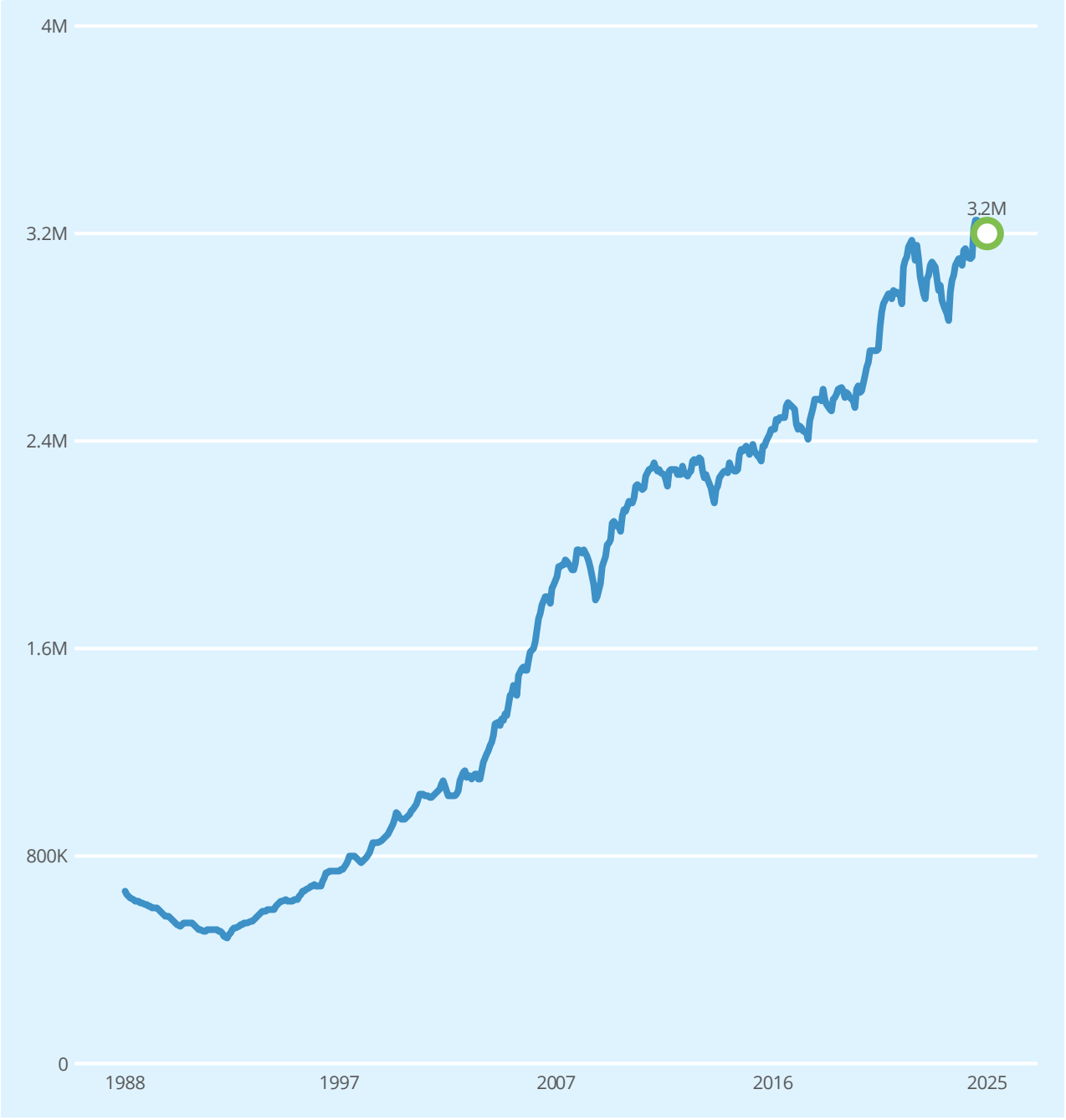
Tiltalende og flott eiendom som fremstår i god stand, og med moderne uttrykk, både innvendig og utvendig. Fritidsboligen som kan brukes hele året har en romslig stue med kjøkken, spiseområde og TV-krok, utstyrt med et stilrent Ikea-kjøkken.
Fantastisk utsikt over Lurefjorden både sørover og nordover, samt mot Myksvoll og Lygra. Gode solforhold fra morgen til kveld. Flotte tilrettelagte uteplasser med både utepeis, vedfyrt badestamp, sittegrupper og terrasser. Fritidsboligen ligger høyt i terrenget og ligger skjermet for innsyn.
Umiddelbar nærhet til sjøen med både båtliv, bading og fiske. I nærområdet har man også en nydelig skjærgård med utallige holmer og viker som bør utforskes. Antatt verdi i dagens marked kr.3 000 000,- til 3 400 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



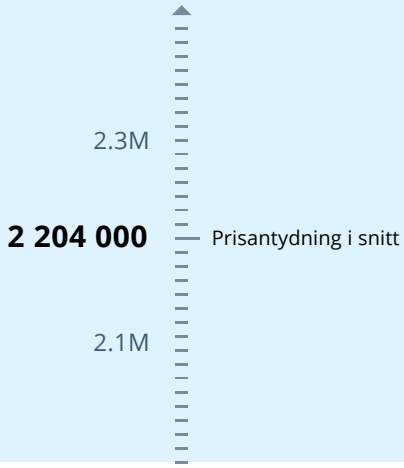
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.1989		25.08.1989	-	250 000	-	250 000	1

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

Fritidsboliger til salgs i ALVER kommune nå

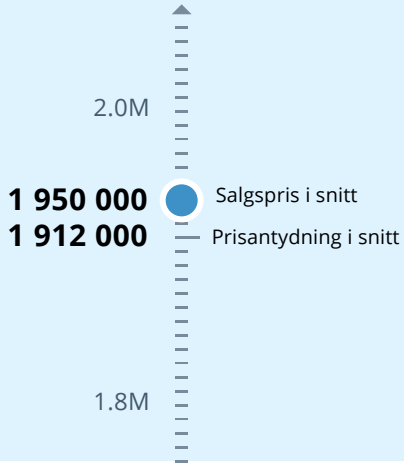
16
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Fritidsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

27
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hundvinsvegen 143
Gnr. 56 Bnr. 82 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0066

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater