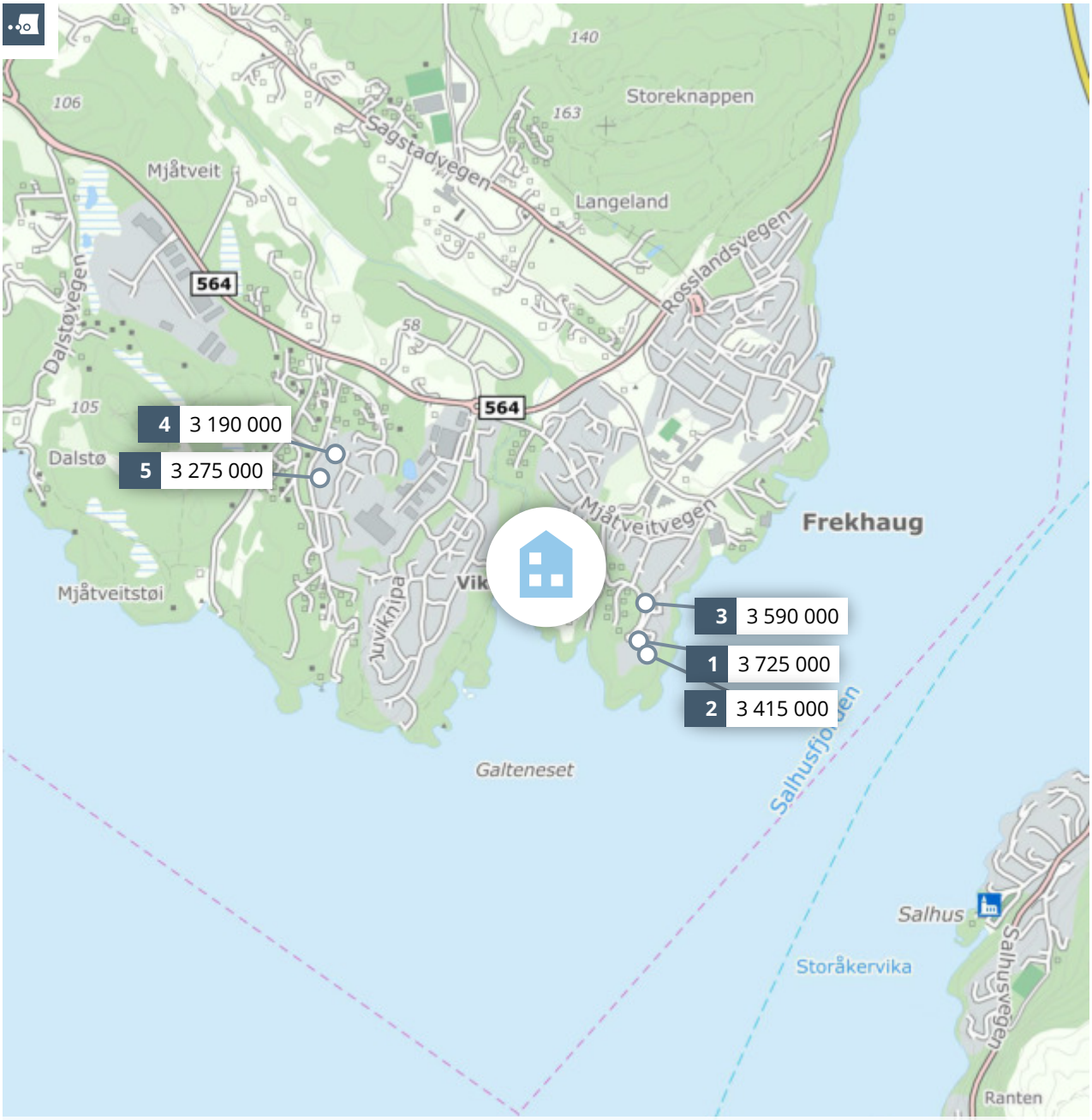
ELVAVEGEN 44

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
tilstandsrapport
Egenerklæring
Tegninger
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ELVAVEGEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 20.08.2025

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: John Nicko Daae Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvavegen 44, 5918 FREKHAUG

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2015

GNR 323 BNR 522 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FREKHAUG

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	41 772
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	4 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løypetona 108 76 m² 2019 5. etg 2 sov				05.11.2021	3 780 000	**3 725 000**	0	3 725 000	**49 013**
2	Løypetona 106 58 m² 2019 2. etg 2 sov				20.05.2025	3 390 000	**3 415 000**	0	3 415 000	**58 879**
3	Løypetona 36 84 m² 2016 2. etg 2 sov				28.09.2023	3 590 000	**3 590 000**	0	3 590 000	**42 738**
4	Mjåtveitmarka 34 C 67 m² 2016 2. etg 2 sov				04.07.2025	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**47 612**
5	Mjåtveitmarka 42 D 68 m² 2012 2. etg 2 sov				18.06.2025	3 100 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**48 162**

En trivelig og moderne selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Frekhaug.

Eiendommen befinner seg i populære Elvavegen hvor sol og sjøutsikt står i fokus.

Fra boligen er det i tillegg gangavstand til en rekke service-, fritids- og kollektivtilbud i nærområdet.

Leiligheten holder moderne og god standard fra byggeår 2015 og er utstyrt med en rekke praktiske kvaliteter som bl.a.

- Balansert ventilasjon
- Rør-i-rør
- Fiberbredbånd
- Stilrent kjøkken m/ integrerte hvitevarer
- Vedovn

Innvendig holder boligen funksjonell planløsning.

Her kan det trekkes frem en luftig stue/kjøkken-løsning på ca. 27 kvm, to gode soverom på 10 kvm og 6,4 kvm.

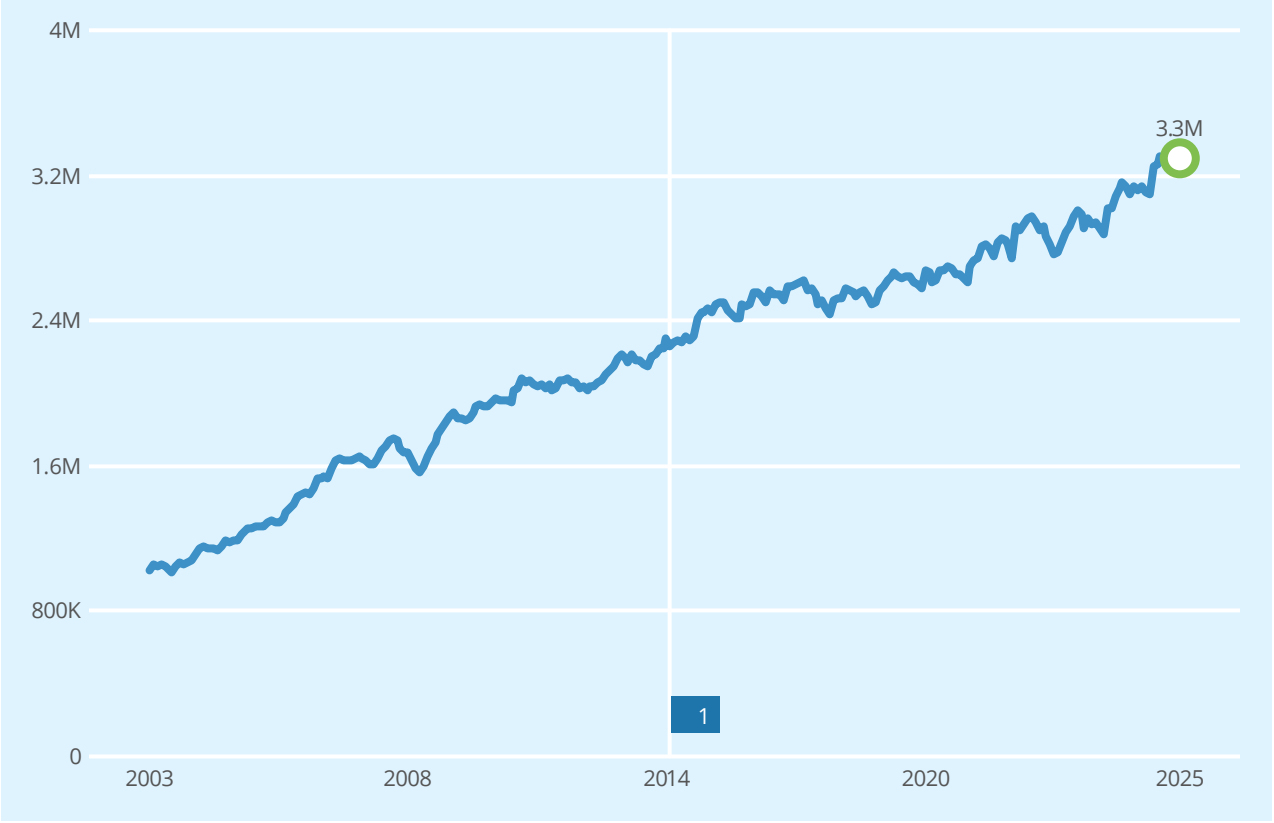
Fra terrassen har man flott utsikt mot Byfjorden.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.11.2015		30.11.2015	-	2 864 591	-	2 864 591	2

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

Leiligheter til salgs i 5918 FREKHAUG nå

3
leiligheter til salgs

4.3M
4 128 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i 5918 FREKHAUG siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 369 000 Salgspris i snitt
3 161 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 774 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

44 532 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

41 772 Elvavegen 44 Totalpris 3 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Elvavegen 44, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 323, bnr. 522, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1437 **Referansenummer:** PG3839

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

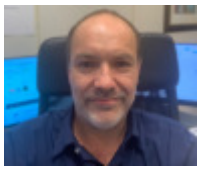
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

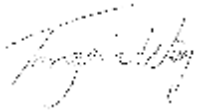
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leilighet på bakkeplan, tilhørende «Sameiet Elvavegen 44-50».

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Flat takkonstruksjon/ svak skredde.
Liggende, dobbelfalset trekkedning med innslag av partier med steinplater.
Takrenner og nedløp i metall/ aluminium.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Fastkarmer i stue (fra gulv til tak).
Profilert ytterdør med sentrert langsgående glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av takoverbygg.

Skyvedør med utgang fra kjøkken/ stue. Døren har heldekkende isolerte glassfelt i trekarmer.
Skyvedøren åpner, lukker og låser fint, og er delvis beskyttet av overbygg (altan i etasjen over).

Profilert boddør, ref. utside og glatt innside.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Stor terrasse, ca. 54 m², rundt leiligheten. Utgang fra kjøkken/ stue.
Terrassebord som dekke (både Møre Royal ved hovedinngang til bod, og tradisjonelle impregnerte terrassebord på øvrige deler av terrassen).
Belysning ved hovedinngang og ved yttervegg kjøkken.
2 doble stikkontakter hvor den ene stikkontakten skal skiftes til IP44 (godkjent for utendørsbruk).
Deler av terrassen er overbygget, blant annet ved utgang fra kjøkken/ stue.
Skap for infrastruktur, ref. tv/ internett (gang), montert under sikringsskap.

INNVENDIG Gå til side

Detaljert beskrivelse for bad, vaskerom og kjøkken er beskrevet separat i egne rubrikker.

Fliser i entré.
Parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i entré, bad, vaskerom, stue/ kjøkken.
Malte platevegger.
Tynne kryssfinérplater skrudd på gipsvegger i gang.
Malte platehimlinger.
Himlinger har tradisjonell belysning/ opplegg for tradisjonell belysning.
Skyvedørsgarderobe med skyvedører med glassfelt, ref. hovedsoverom.
Skapgarderobe på det minste soverommet.
Fastmonterte hylleinnredninger i gang.

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling av høydeforskjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Vedfyrt ovn i stue.
Glatte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.
Bod, 3,86 m², med utvendig tilkomst ved siden av hovedinngang.
Betongdekke. Ubehandlede gipsvegger og gipshimling.
Tradisjonell belysning montert på vegg over dør.
Innredet med hyller. Vær oppmerksom på hylle til venstre som er montert et stykke ut fra vegg. Kan være lettå skalle borti.
Balansert ventilasjonsaggregat montert i boden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske veggfliser.

Beskrivelse av eiendommen

Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Ventilasjonsavtrekk i vegg.
Dobbel stikkontakt under speil.
Enkel stikkontakt oppe på vegg mot himling.
Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
30 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.
Fuget overgang mellom toppflis ved dør og dørterskel.
Plastsluk med synlig klemring i dusjsone.
Håndvask med underskap. Speil og belysning over speil.
Skapinnredning ved siden av vask.
Vegghengt toalett, dusjdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Oppheng for håndklær.
Avflasset maling på den ene dørlisten
Dør til bad lukker ikke helt opp, da den treffer toalettet. Det et ikke undersøkt om dette har praktisk betydning for rullestolbrukere. .
Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.
Ikke tilkomst for hulltaking relevant sted grunnet installasjon (vedfyrt ovn i stue og vegg mot nabo.
Det ble målt med fuktmåler andre steder, f.eks. på stuevegg som tilstøter toalett. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.

Vaskerom
Malte platevegger. Sokkelflis nederst langs gulv.
Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
35 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.
Plastsluk og synlig klemring.
Skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap felt inn i vegg.
Hylleinredninger.
2 doble og en enkel stikkontakt.
Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.
Ikke tilkomst for hulltaking relevant sted grunnet at vaskerommet tilstøter annet våtrom (bad) og vegg mot nabo.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kjøkkenhalvøy (spisebord/ arbeidsbord).
Lyst kjøkken med stor vindusflate og skyvedør med heldekkende glassfelt.
Over/ underskap. Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer (kjøleskap og oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp. Det er montert komfyrvakt i området over platetopp.
Keramisk fliser ved bakvegg, platetopp.
Malt platehimling.
Parkett på gulv.
Åpen løsning mot stue.

Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannuttak ved hovedinngang.
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Lekkasjesikring og hovedstoppekran i skapet.
Drenshull/ «siklemikk» under skapet nede langs vegg.

Røropplegg under kjøkkenvask. Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Tilstandsgrad er endret fra TG3 til TG1, da rørlegger (i etterkant av befaringen) har utbedret drypplekkasje under kjøkkenvask.
Balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat montert i utvendig bod.
Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2015, montert på vaskerom.

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

Brannslukkingsapparat på vaskerom. Røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

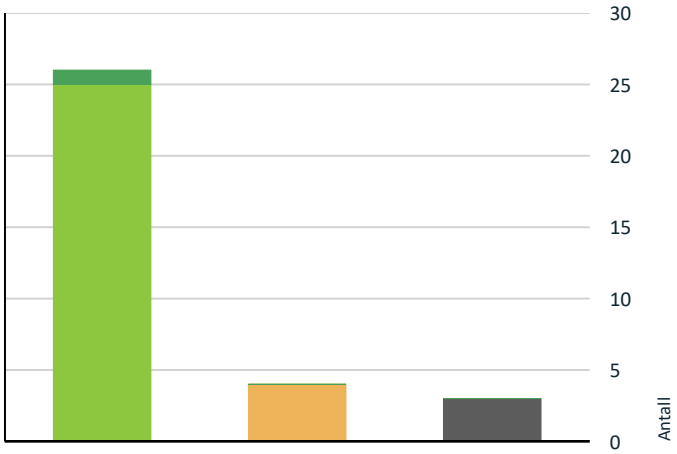
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

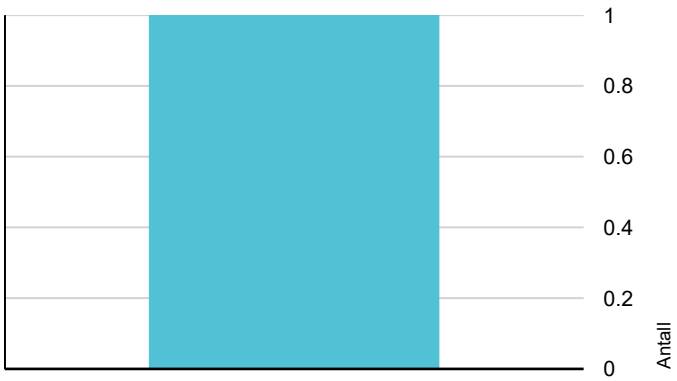
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelse.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - 2 Gå til side

Det er avvik:

Hulromslyd under 2 av flisene ved sluket.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2 Gå til side

Det er avvik:

Fuktmerker etter drypplekkasje under kjøkkenvask. Se punktet "avløpsrør).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Fastkarmer i stue (fra gulv til tak).



Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Fastkarmer i stue (fra gulv til tak).



Vindu på hovedsoverom.
Åpner og lukker fint.



Vindu på det minste soverommet.
Åpner og lukker fint.

Dører

Profilert ytterdør med sentrert langsgående glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av takoverbygg.

Skyvedør med utgang fra kjøkken/ stue. Døren har heldekkende isolerte glassfelt i trekarmer.
Skyvedøren åpner, lukker og låser fint, og er delvis beskyttet av overbygg (altan i etasjen over).

Profilert boddør, ref. utside og glatt innside.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.



Ytterdør.



Skyvedør med utgang til terrasse fra kjøkken/ stue.

Tilstandsrapport



Utside, skyvedør.



Boddør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse, ca. 54 m², rundt leiligheten. Utgang fra kjøkken/ stue.
Terrassebord som dekke (både Møre Royal ved hovedinngang til bod, og tradisjonelle impregnerte terrassebord på øvrige deler av terrassen).
Belysning ved hovedinngang og ved yttervegg kjøkken.
2 doble stikkontakter hvor den ene stikkontakten skal skiftes til IP44 (godkjent for utendørsbruk).
Deler av terrassen er overbygget, blant annet ved utgang fra kjøkken/ stue.







Malingflass på altansøyler.

Andre utvendige forhold

Skap for infrastruktur, ref. tv/ internett (gang), montert under sikringsskap.



Tv/ nettskap.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Detaljert beskrivelse for bad, vaskerom og kjøkken er beskrevet separat i egne rubrikker.

Fliser i entré.
Parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i entré, bad, vaskerom, stue/ kjøkken.
Malte platevegger.
Tynne kryssfinérplater skrudd på gipsvegger i gang.
Malte platehimlinger.
Himlinger har tradisjonell belysning/ opplegg for tradisjonell belysning.
Skyvedørsgarderobe med skyvedører med glassfelt, ref. hovedsoverom.
Skapgarderobe på det minste soverommet.
Fastmonterte hylleinnredninger i gang.


Kontrollmåling av høydeavvik, stue.


Kjøkken/ stue.


Hovedsoverom; glippe mellom parkett og gulvlist.
Ingen vesentlige avvik i rommet, ref. høydeavvik (ca. 4 mm. fra vegg ved dør til vegg med glippe).


Tynne kryssfinérplater er montert på gipsplater i gang ved vaskerom.
Platene er kun skrudd (ikke limt).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling av høydeforskjeller.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyrt ovn i stue.



Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feieluke i stue; det er ikke montert ildfast plate under luken.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Dører til bad (venstre) og vaskerom.



Andre innvendige forhold

Bod, 3,86 m², med utvendig tilkomst ved siden av hovedinngang.
Betongdekke. Ubehandlede gipsvegger og gipshimling.
Tradisjonell belysning montert på vegg over dør.
Innredet med hyller. Vær oppmerksom på hylle til venstre som er montert et stykke ut fra vegg. Kan være lettå skalle borti.
Balansert ventilasjonsaggregat montert i boden.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske veggfliser.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Ventilasjonsavtrekk i vegg.
Dobbel stikkontakt under speil.
Enkel stikkontakt oppe på vegg mot himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
30 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.
Fuget overgang mellom toppflis ved dør og dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig klemring i dusjsone.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil og belysning over speil.
Skapinnredning ved siden av vask.
Vegghengt toalett, dusjdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Oppheng for håndklær.
Avflasset maling på den ene dørlisten
Dør til bad lukker ikke helt opp, da den treffer toalettet. Det et ikke undersøkt om dette har praktisk betydning for rullestolbrukere. .

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilkomst for hulltaking relevant sted grunnet installasjon (vedfyrt ovn i stue og vegg mot nabo.
Det ble målt med fuktmåler andre steder, f.eks. på stuevegg som tilstøter toalett. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger. Sokkelflis nederst langs gulv.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
35 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv - 2

Keramisk gulvflis ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulromslyd under 2 av flisene ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ikke behov for utbedringstiltak pr. befaringsdag, men det er viktig å være klar over at fliser med hulromslyd/ bomlyd under, er svakere områder enn baderomsgulvet forøvrig. I nevnte områder kan fliser lettere bli skadet, grunnet dårligere vedheft til underlaget.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemring.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap felt inn i vegg.
Hylleinredninger.
2 doble og en enkel stikkontakt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Ikke tilkomst for hulltaking relevant sted grunnet at vaskerommet tilstøter annet våtrom (bad) og vegg mot nabo.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kjøkkenhalvøy (spisebord/ arbeidsbord).
Lyst kjøkken med stor vindusflate og skyvedør med heldekkende glassfelt.
Over/ underskap. Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer (kjøleskap og oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp. Det er montert komfyrvakt i området over platetopp.
Keramisk fliser ved bakvegg, platetopp.
Malt platehimling.
Parkett på gulv.
Åpen løsning mot stue.









Bruksmerke, integrert kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning - 2**

Innside kjøkkenskap under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker etter drypplekkasje under kjøkkenvask. Se punktet "avløpsrør).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved synlig mugg eller misfarging bør området rengjøres med egnede midler.
Ved sterk misfarging kan utskifting av materialer være nødvendig.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport



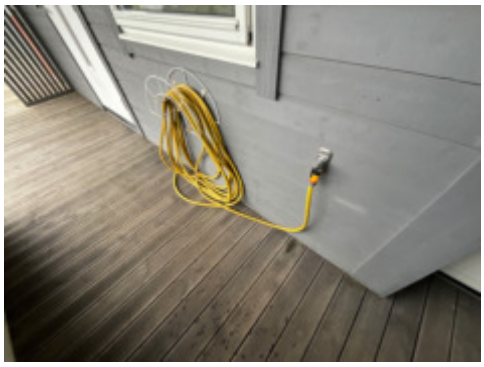


Kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannuttak ved hovedinngang.
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Lekkasjesikring og hovedstoppekran i skapet.
Drenshull/ «siklemikk» under skapet nede langs vegg.



Vannuttak ved hovedinngang.



Rør, innside vannuttak ved hovedinngang.



Rørskap.



Rørskap.

TG 2 Vannledninger - 2

Rørskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere kursfortegnelse for oversikt, rør.

TG 1 Avløpsrør

Røropplegg under kjøkkenvask. Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Tilstandsgrad er endret fra TG3 til TG1, da rørlegger (i etterkant av befaringen) har utbedret drypplekkasje under kjøkkenvask.

Tilstandsrapport



Bilde fra befaringen før eier har utbedret lekkasjen; røropplegg under kjøkkenvask.



Bilde fra befaringen før eier har utbedret lekkasjerøropplegg under kjøkkenvask.



Bilde fra befaringen før eier har utbedret lekkasjen; ått på bunnen av skap (på metallbeslaget).



Bilde fra befaringen før eier har utbedret lekkasjen; vått ved fuktmåling på platevegg ned mot bunnen av skapet.

TG 1 Avløpsrør - 2

Røropplegg under både håndvask, bad og skyllekum, vaskerom.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under håndvask, bad.



Røropplegg under skyllekum, vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat montert i utvendig bod.



Balansert ventilasjonsaggregat montert i utvendig bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2015, montert på vaskerom.





TG IU 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.

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



TG 0 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.

Brannslukkingsapparat på vaskerom. Røykvarslere.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

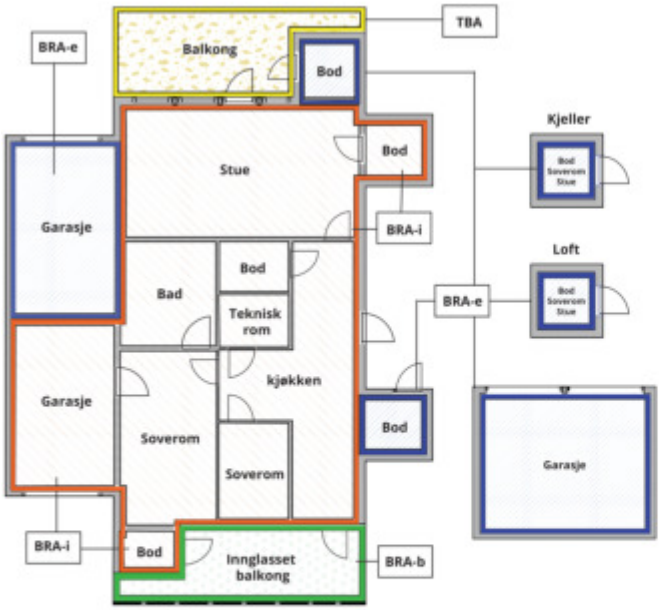
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79	4		83	54
SUM	**79**	**4**			**54**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Åpent areal (TBA) gjelder terrasse rundt bolig.

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Entré: 1,52

Gang: 9,46

Soverom: 10,17

Soverom 2: 6,41

Bad: 5,22

Vaskerom: 5,28

Stue/kjøkken: 26,01 (stue), 10,69 (kjøkken

Ekstern bod: 3,86

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	79	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom gjelder bod med utvendig tilkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Christer Wiig Botn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	522		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvavegen 44

Hjemmelshaver
Botn Christer Wiig, Botn Iselin Wiig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet på bakkeplan med sentral beliggenhet på Frekhaug, Holsnøy, i et barnevennlig nabolag, sørvest på øyen i Alver kommune. Gode solforhold på tomten. 28,3 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen).
Kort vei (ca. 1,7 km.) til Frekhaug senter med blant annet 3 matvarebutikker (Rema/ Kiwi/ Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege og blomsterbutikk.
God offentlig kommunikasjon/ bussforbindelse like i nærheten. Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter, badestrand, idrettsanlegg og turterreng.
Ca. 10 km. til Meland golfbane (en svært god 18 hulls golfbane i europeisk sammenheng).
Hurtigbåt fra Frekhaug kai, til Strandkaien i Bergen sentrum. Båten kjører tur/ retur.
6,7 km. til Knarvik senter med cirka 70 butikker og spisesteder, gratis parkering, dagligvare, bingo, bibliotek, vinmonopol m.m.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank på tomten.

Om tomten

Asfaltert frem til hovedinngang.
Plenpartier.
Forstøtningsmurer i betong.
Flettverksgjerde på forstøtningsmur og på store deler av øvrig tomt mot sør.
Gruset parti mot øst.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 864 591	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler	17.07.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forsikringsselskap	17.07.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	08.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	21.08.2025	

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, brannceller osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Forutsetninger

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

•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.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

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

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195250069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Wiig Botn	Iselin Wiig Botn

Gateadresse
Elvavegen 44

Poststed	Postnr
Frekhaug	5918

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250069

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak over inngangsparti og terrasse

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

Document reference: 195250069

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

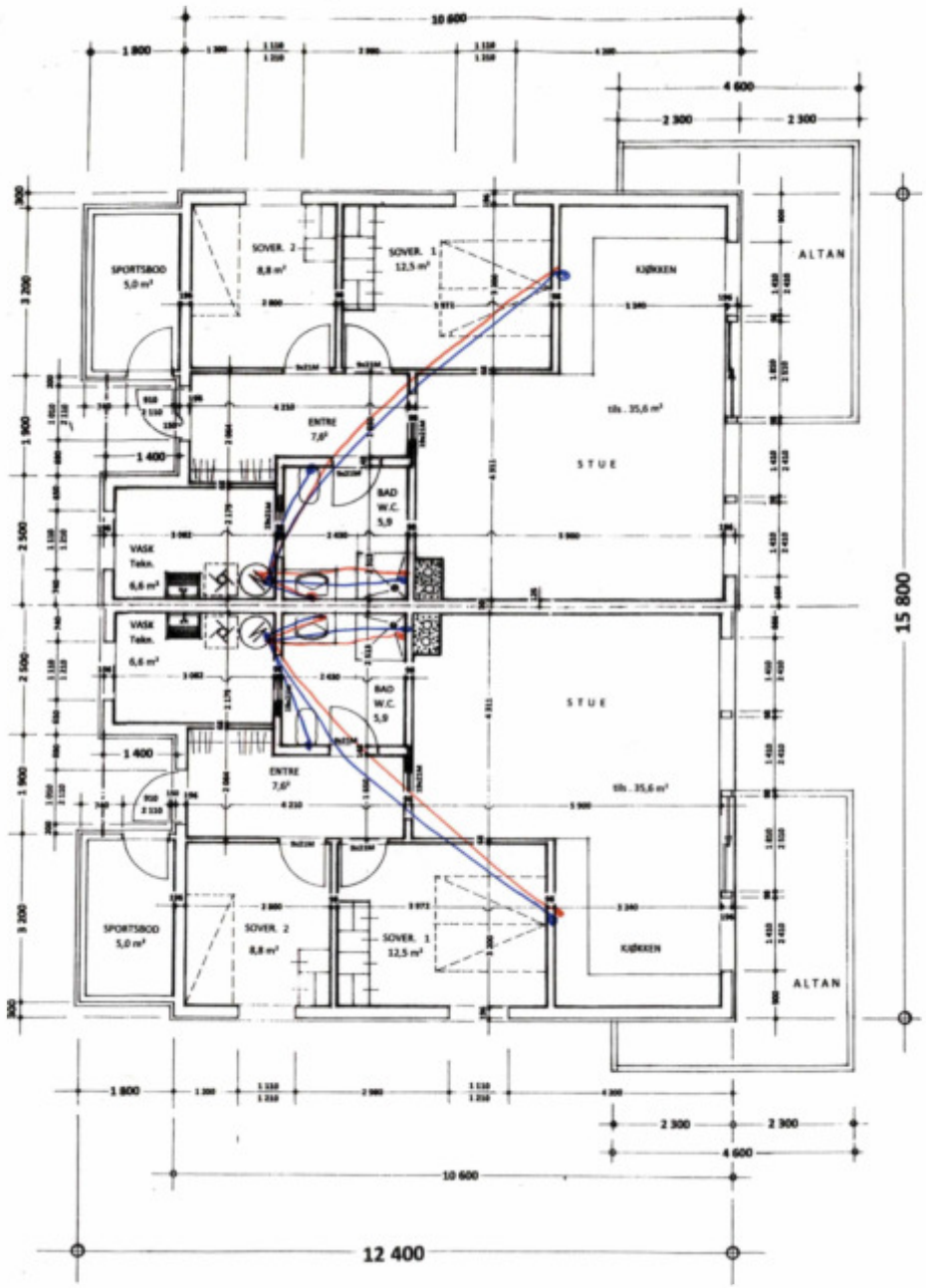
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
CHRISTER WIIG BOTN	5e52878d843805d90451d565f7e904a37146ba5b	20.08.2025 17:24:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iselin Wiig Botn	0d2b2b4181d2b9aeabc572778d9e5641cac1b0a4	04.08.2025 19:45:49 UTC	Signer authenticated by One time code

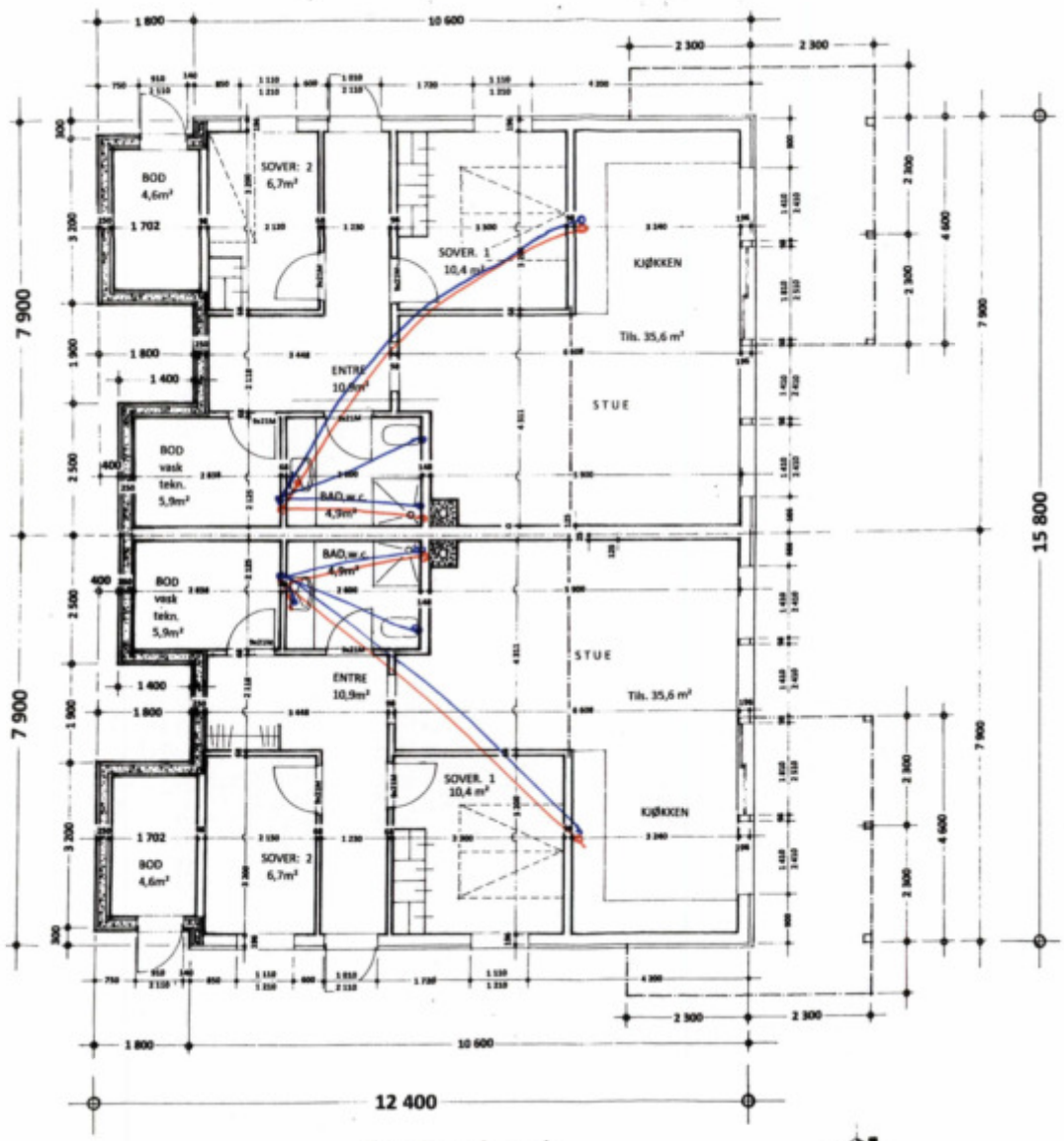
Document reference: 195250069

- 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



PLAN 1. etasje



PLAN underetasje

Stendal VVS AS
Blombakken 1 - 5911 ALVERSUND
E-post: sten-vvs@online.no
Org.nr. 980 626 180

SEIM BYGG AS

Gnr. 23 , Bnr. 522 i Meland kommune

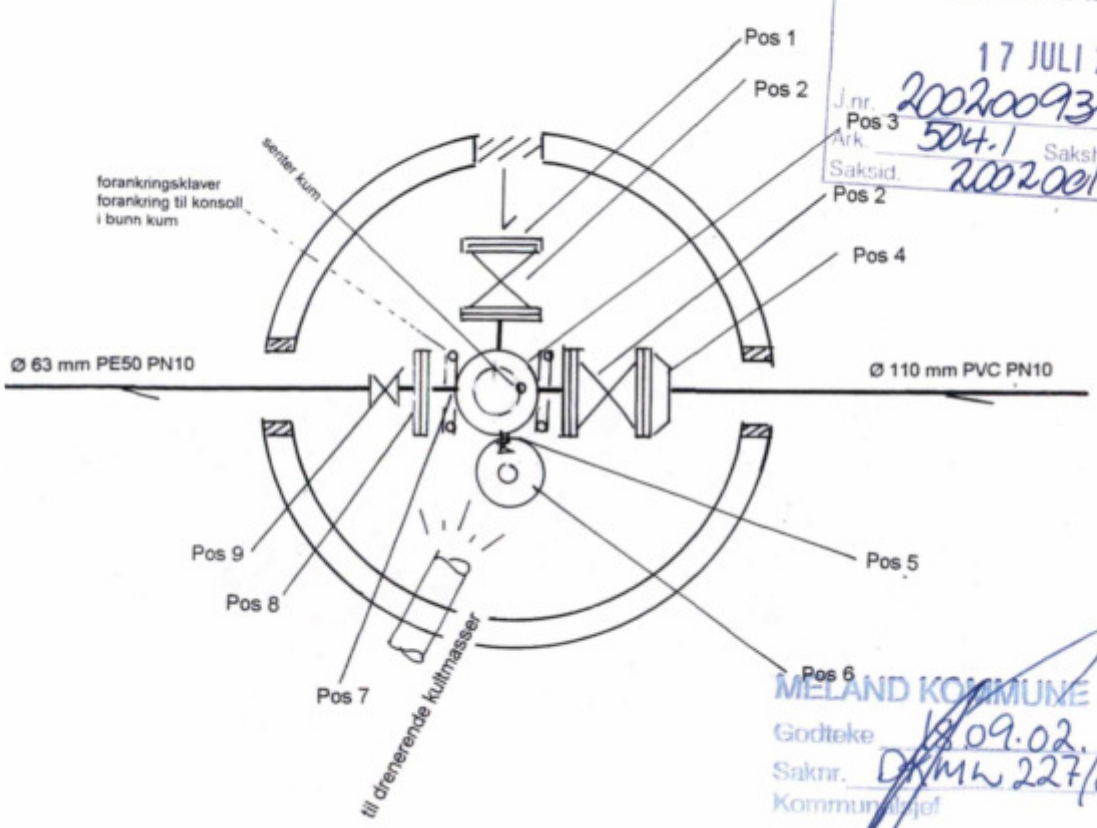
Planer Mål = 1 : 100

Seim, 09.09.2014

01

Vannverkskum V2
Ø 1200 mm

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
17 JULI 2002
J.nr. 2002009345
Ark. 504.1 Saksh. ##3
Saksid. 2002001613-1



MELAND KOMMUNE
Godteke 19.09.02.
Saknr. DMN 227/02
Kommunetilsett

POSISJONSLISTE

VANNVERKSKUM V2

NB ! ALLE RØRDELER I DUKTILT STØPEJERN
TRYKKLASSE PN10
Byggemål kan variere noe avhengig av fabrikat.
arrangement i kum må kontreolleres for total byggelengde før arrangementet monteres

POS	DEL	DIM	ANTALL	MERKNAD/SPESIFIKASJON
P1		100	1	BLINDFLENS (for seinere videreføring)
P2		100	2	SLUSEVENTIL
P3		100	1	BLINDFLENS (forberedt for evnt.br.ventil)
P4		100	1	SPAREFLENS FOR PVC
P5		100/21/2"	1	MELLOMRING m/STOPPEKRAN 21/2"
P6			1	AUTOMATISK LUFTEVENTIL
P7		100	1	FLENSE - T- RØR m/BRANNVENTILAVSTIKK
P8		100	1	BLINDFLENS BORET 2"
P9		2"	1	SLUSEVENTIL m/FITTING FOR 63 mm PE50

GODKJENT FOR B ANSVARSRETT
SØK
SAM
PRO
KPR
KUT

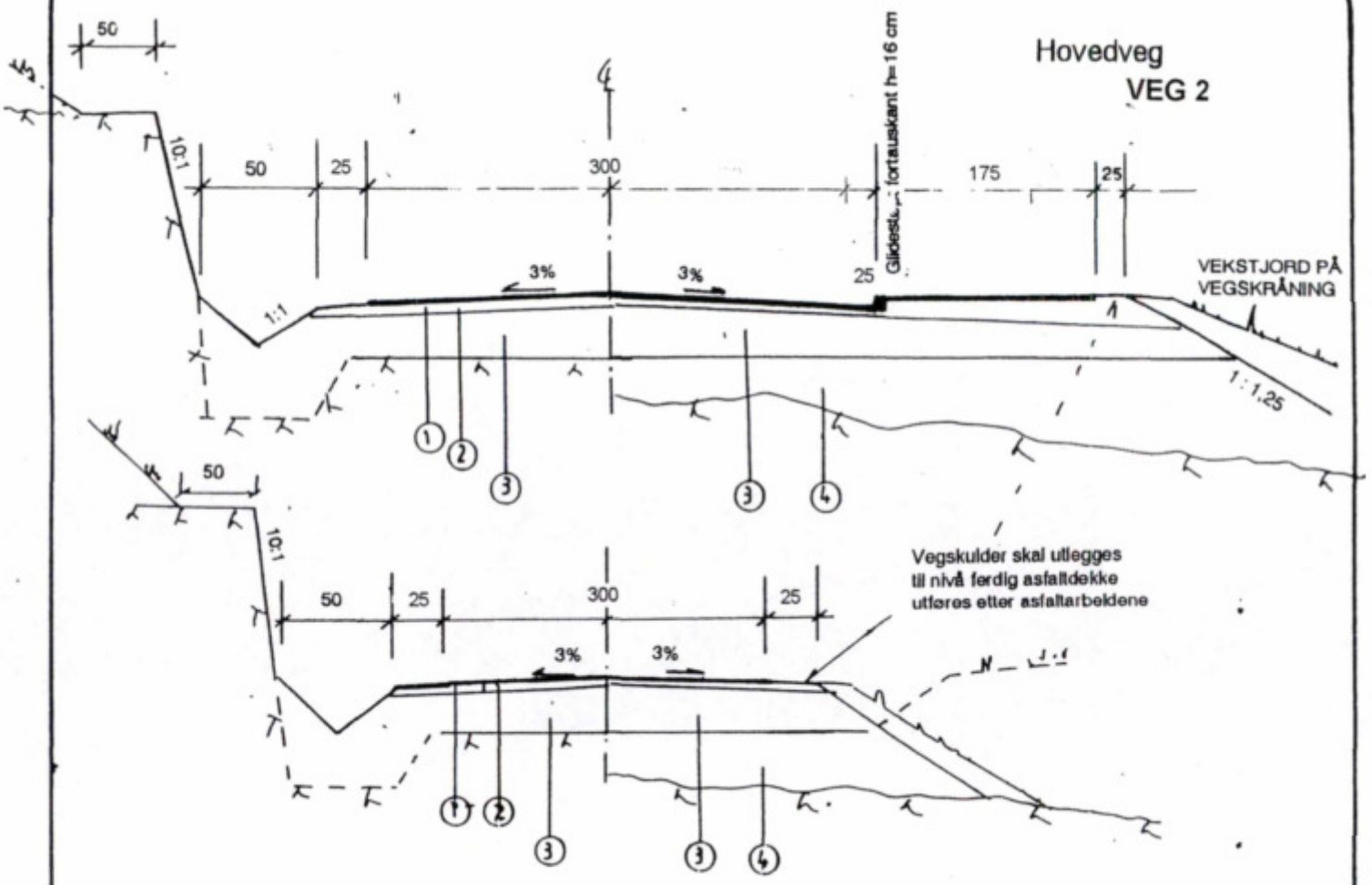
NR.	ENDRINGER/SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO

BROS BYGG & EIENDOM A.S.

Tilrettelegging for boligutbygging
G.nr 23 Br.nr 493 og 494 m/fl Elvavegen.
ARRANGEMENT I VANNVERKSKUM V2

DATO 02.07.02
PROSJ.L.
MÅL 1:20
TEGN. NR. **130108-5**

Ing. Stein Hallgren
VVA-planlegging as
Tjuvikveien 4 - 5108 Hordvik - Telefon 55 19 10 01 - Telefax 55 19 14 10



Atkomstveger

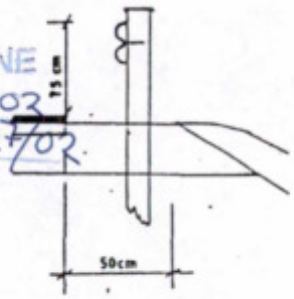
VEG 3

1. VEGDEKKE VEGBANE; ASFALTGRUSBETONG Agb 16 100 kp/m2
2. BÆRELAG, 0-32 MM MASKINGRUS. UTLAGT MED UTLEGGER TYKKELSE 10 cm
3. FORSTERKNINGSLAG AV SPRENGSTEIN, TYKKELSE 0,5 M. Steinstørrelse <2/3 av lagtykkelsen
4. SPRENGSTEINSFYLLING TIL BÆREDYKTIG GRUNN ELLER FJELL
5. JORDLAG, VEGETASJONSDEKKE MINST 30 cm TYKT.
6. TILBAKEFYLLING MED EGNETE JORDMASSER FOR TILPASNING TIL EKSISTERENDE TERRENG NEDENFOR FYLLINGSFOT.

PROFILET UTFORMES MED TAKPROFIL, FALL 3 %

PLANUMSHØYDE = TOPP FERDIG VEG I SENTERLINJE

ENDRINGER I VEGENS TVERRFALL SKAL SKJE VED DREINING OM VEGENS SENTERLINJE.



ved anlegg av vegskjerm skal tverrprofilets bredde økes med 0.5 m

MELAND KOMMUNE
Godteke 18.09.02
Saksnr. DKM h. 2270/02
Kommunalsjef

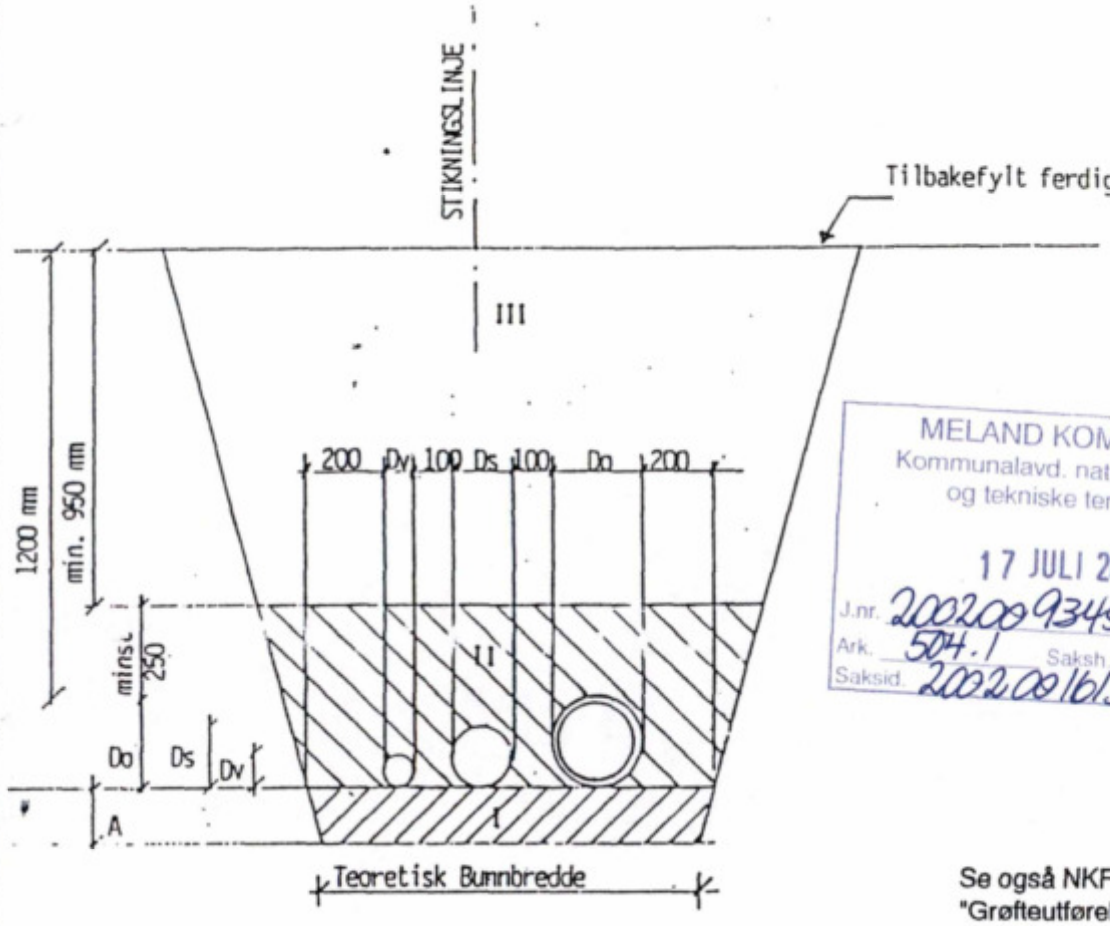
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring
og tekniske tenester
17 JULI 2002
J.nr. 2002009345
Ark. 504.1 Saksh. JHB
Saksid. 2002001613-1

NORMALTEGNING SAMLEVEG OG ATKOMSTVEGER

tegn.nr 130108-6.1

dato 02.07.02

Ing. Stein Hallgren
VVA-planlegging as



MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
17 JULI 2002
J.nr. 200209345
Ark. 504.1 Saksh. THB
Saksid. 200201613-1

Se også NKF-VA-miljøblad 5
"Grøfteutførelse fleksible rør"

MELAND KOMMUNE
Godteke 18/09.02
Saksh. DKMH 227/02

A=150 mm minst 100 mm under muffe
Ved mengdeberegning av eller i grøftetverrsnitt regnes grøftesidenes tall Tik 5:1
Teoretisk minimums omfylling er vist på tegn.

SPESIFIKKASJON AV GRØFTEMATERIALE

LEDNINGSFUNDAMENT I	Grus 8-12 mm planert og komprimert slik at ledningene kan legges i sitt rette nivå med anlegg mot grøftebunnen i hele sin lengde. Det lages fordypninger under hver muffe.
OMKRINGFYLLING II	Grus 8-12 mm som legges ut i jamntykke lag 100 mm. Lagene pakkes på samme nivå på begge sider av ledningene. Fyllingen komprimeres opp til topp av øverste ledning.
TILBAKEFYLLING III	Tilgjengelige masser med maks. steinstørrelse 300 mm. Røtter, kvister byggavfall o.l. skal ikke forekomme. Der grøften ligger i veg eller fortau skal tilbakefylling utføres som beskrevet for vegbygging. Tilbakefylling kan utføres maskinelt når dette utføres uten at ledningsanleggene påføres skader eller forskyvininger i grøften.

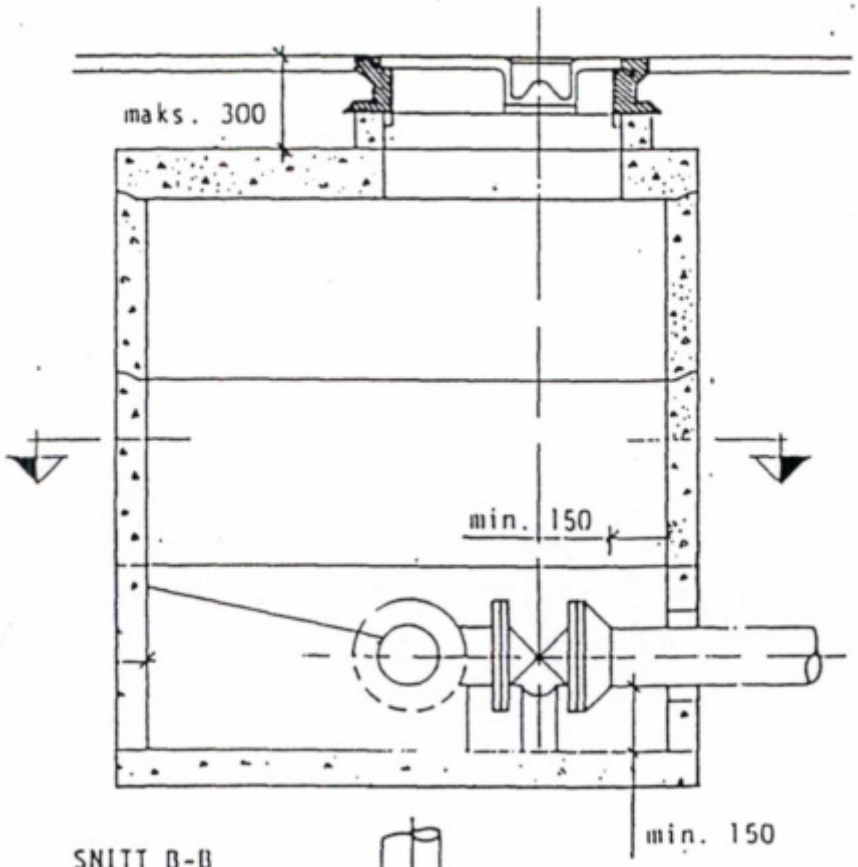
NORMALTEGNING GRØFT MED TRE VA-LEDNINGER

TEGN 130108-6.2

DATO. 02.07.-02

MÅLESTOKK.

Ing. Stein Hallgren
VVA-planlegging as
TLF. 05 191001



SNITT B-B

Støpejernslokk med kapsel og ramme

Evt. toppring NS

Topp-plate NS med utsparing for gatekapsel over ventilene Dim. for en last på 130 kN.

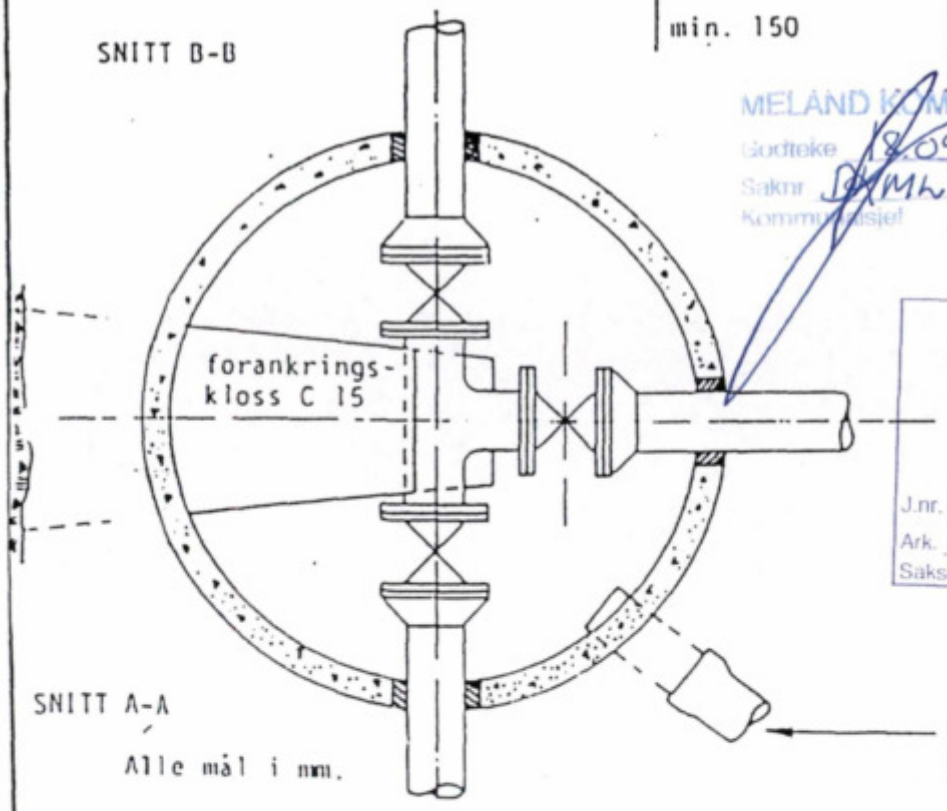
Kumringer NS

Kumbunn utføres med kumring NS med fast bunn

Kummen fundamenteres på samme underlag som tilstøtende ledning.

MELAND KOMMUNE
Godteke 18.09.02
Saknr SAMN. 227/02
Kommunalsjef

Tetningsbånd av poregummi.



SNITT A-A

Alle mål i mm.

Ø 150 mm drensrør til drenerende kultmasser

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
17 JULI 2002
J.nr. 200209345
Ark. 504-1 Saksh. JHB
Saksid. 200200161 3-1

Se også NKF-VA-miljøblad nr 1
"Kum med prefabrikert bunn"

NORMALTEGNING VANNVERKSKUM

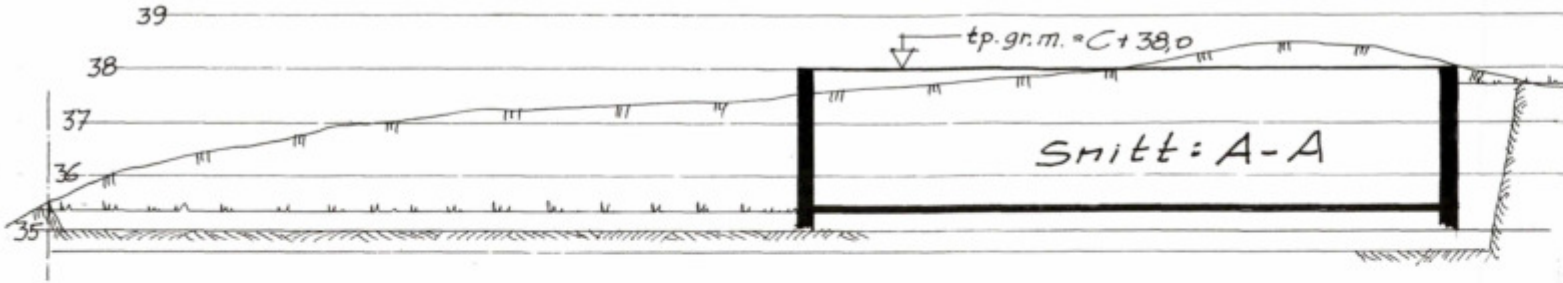
TEGN. 130108-6.3

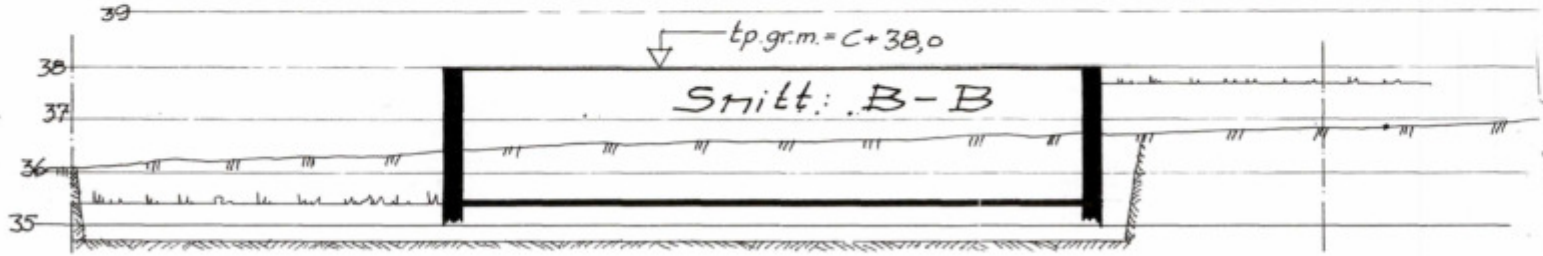
DATO. 02-07.-02

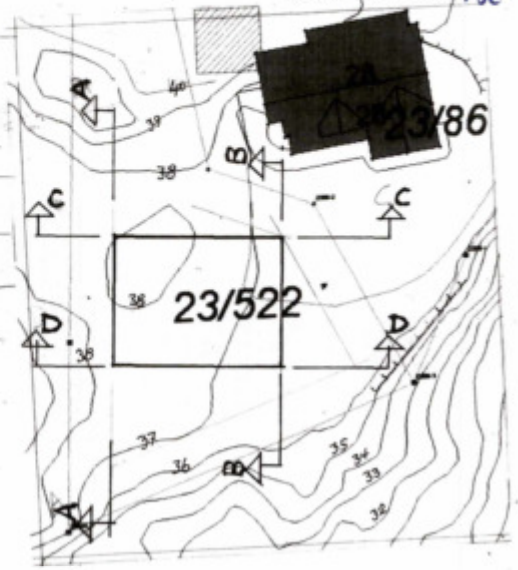
MÅLESTOKK.

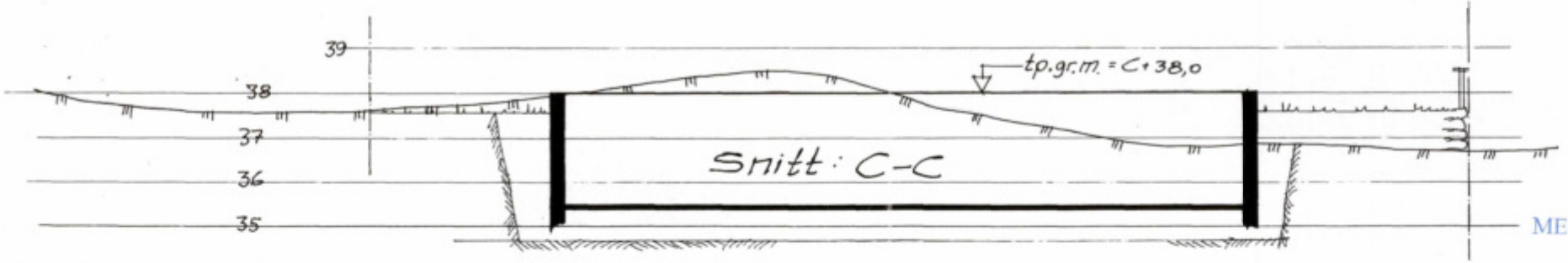
Ing. Stein Hallgren
VVA-planlegging as
Tlf. 05 191001

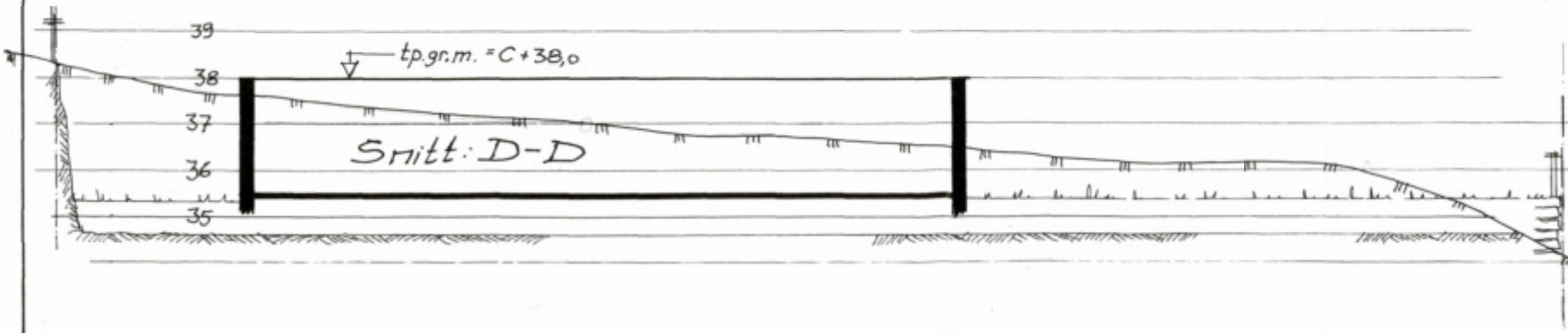
F-2











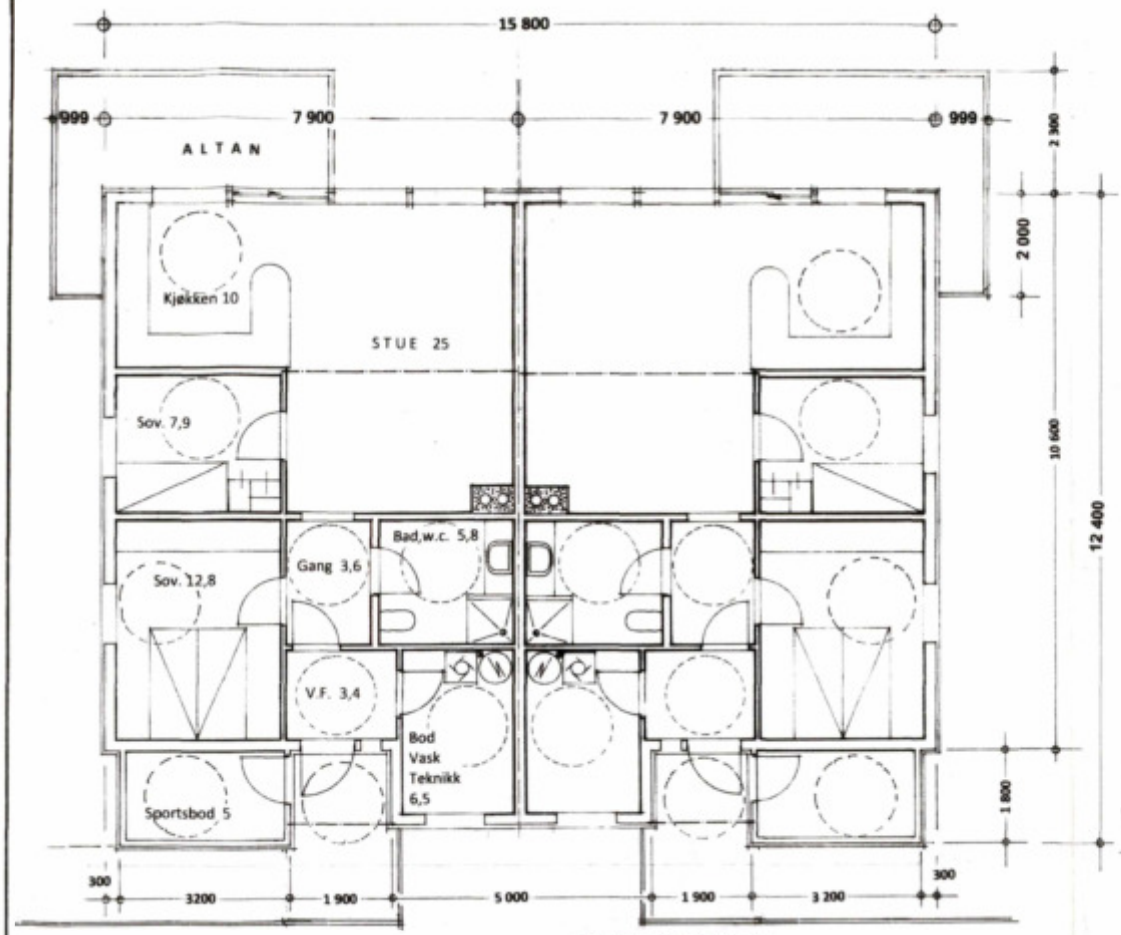
MELAND KOMMUNE
Gödteke 30-6-14
Saksnr. 14/555
Sakshandsamar e.f. TJE

MELAND KOMMUNE
- 8 NOV. 2013
Jnr. 13/14671 Saksnr.
Ark. 23/522 Ark.del
Saksid. 13/1791-1

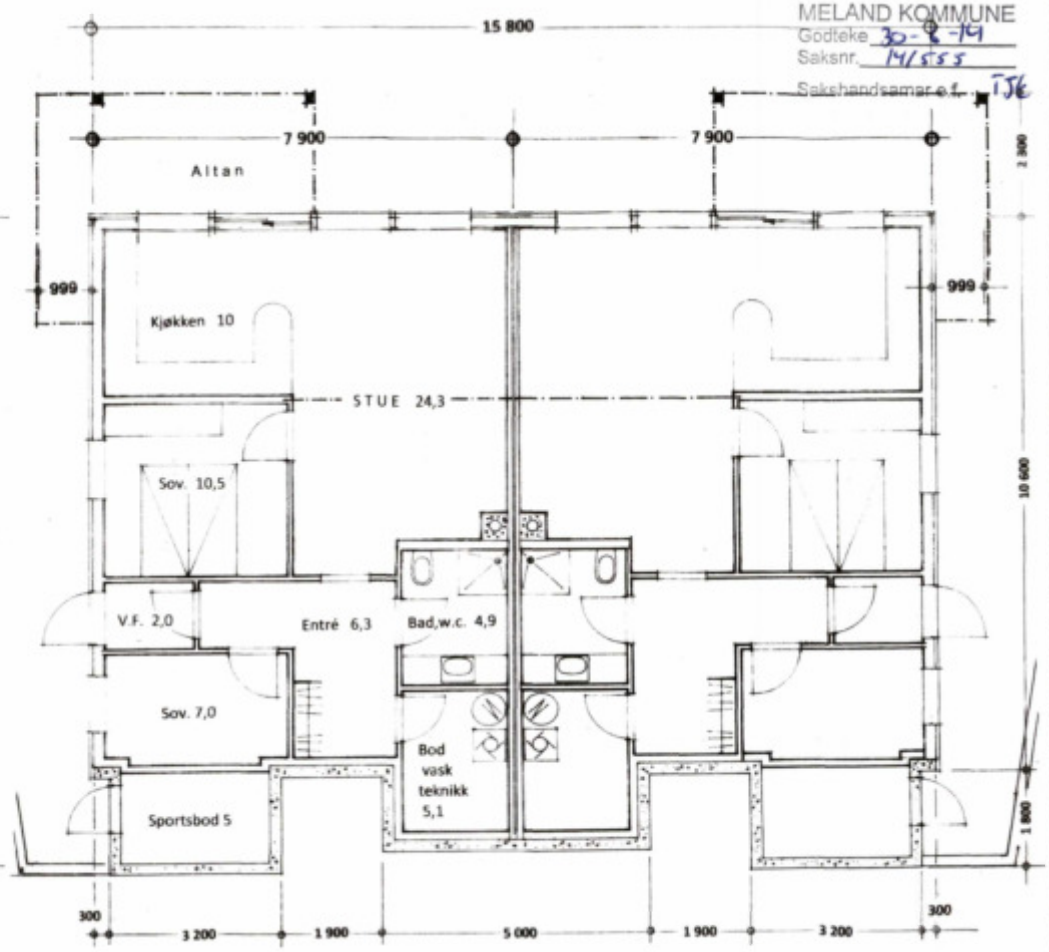
TERRENGPROFILER
(Opptegnet fra kart
i Mål = 1:500)
Gnr. 23 , Bnr. 522
i Meland kommune

BYGG & MUR TEKNIKK AS
Frekhaug , 30.10.2013
Byggmester Mats Granberg

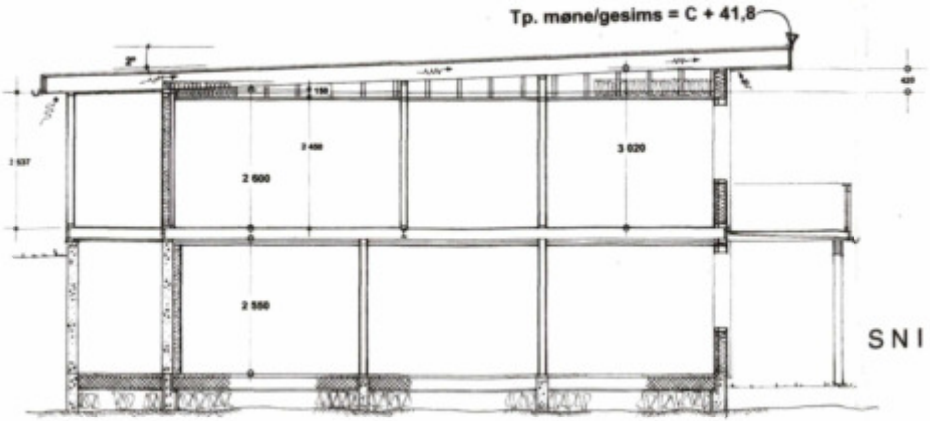
MELAND KOMMUNE
Godteke 30-8-19
Saksnr. 14/555
Sakshandsamar e.f. TJE



Plan av 2. etasje



Plan av 1. etasje



SNITT

Kravene for tilgjengelighet for bevegelseshemmede er oppfylt i 2.etasjes plan.

For 1. etasjes plan vil tilkomstveg få større stigning enn 1:20, og også større enn 1:12 , således vil ikke krav kunne stilles for disse to leilghetene.

I alle rom er det snuplass m/ diam. 150 cm.

Det er 50 cm. plass ved siden av dør for åpningsmuligheter.

Det er 90 cm. ved siden av w.c. og håndstøtter på begge sider av w.c.
Servanter for HC- brukere,

BRA 1. etasje = 84 m²

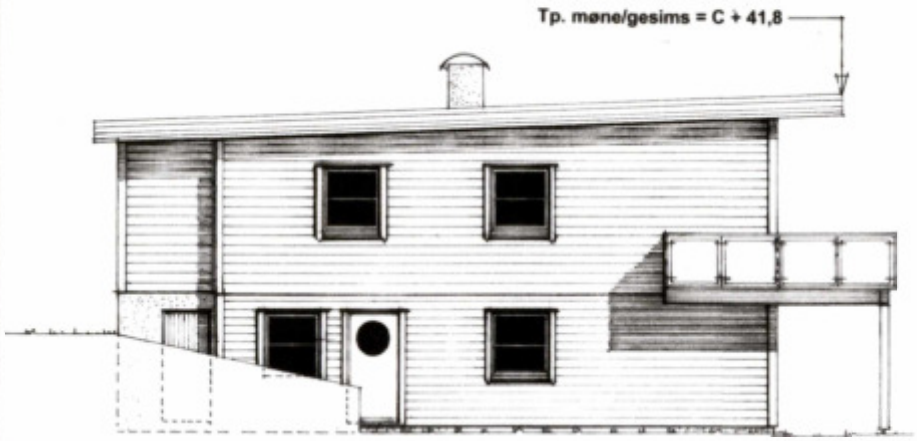
BRA 2. etasje = 85 m²

FREKA Invest AS
Prosj. bolig m/ 4 stk. bueininger ,
Gnr. 23 , Bnr. 522, Meland kommune
Etasjeplaner – og Snitt i Mål = 1 : 100

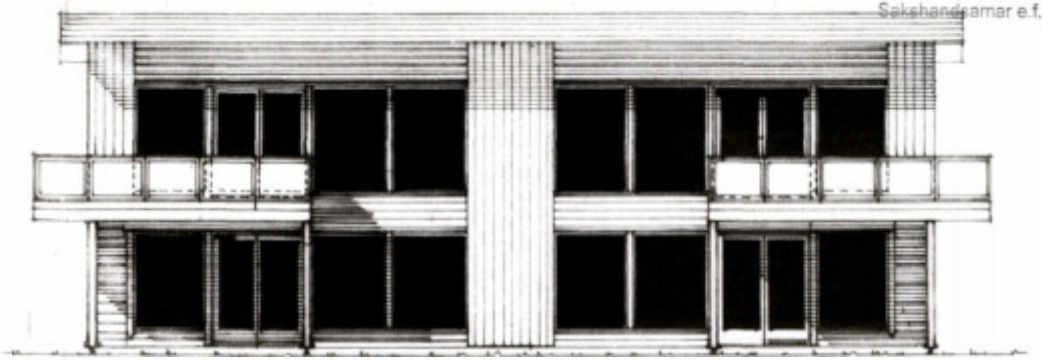
Frekhaug, 30.10.2013
BYGG & MUR TEKNIKK AS
Byggmester Mats Granberg

Rettet : 21.03.2014

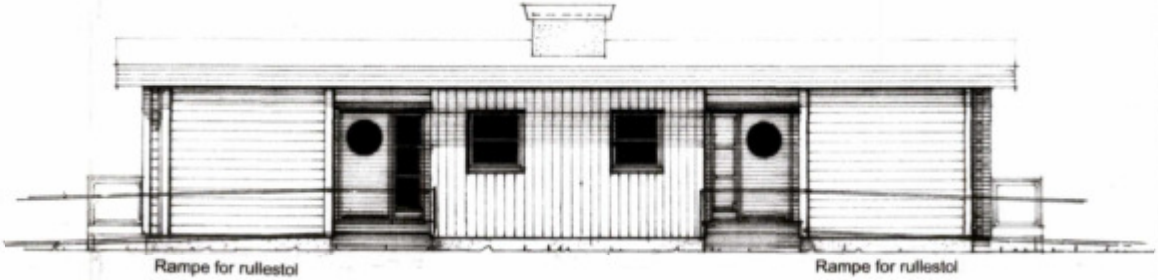
MELAND KOMMUNE
Godteke 30-6-14
Saksnr. 14/555
Sakshandsamar e.f. TJt



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD



Fasade mot NORD



Fasade mot VEST

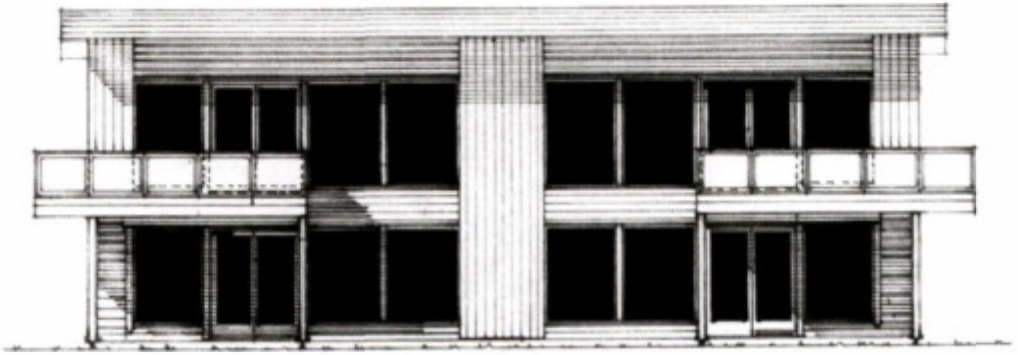
FREKA Invest AS
Prosj. bolig m/ 4 stk. bueininger ,
Gnr. 23 , Bnr. 522, Meland kommune
Fasader i Mål = 1 : 100

Frekhaug, 30.10.2013
BYGG & MUR TEKNIKK AS
Byggmester Mats Granberg

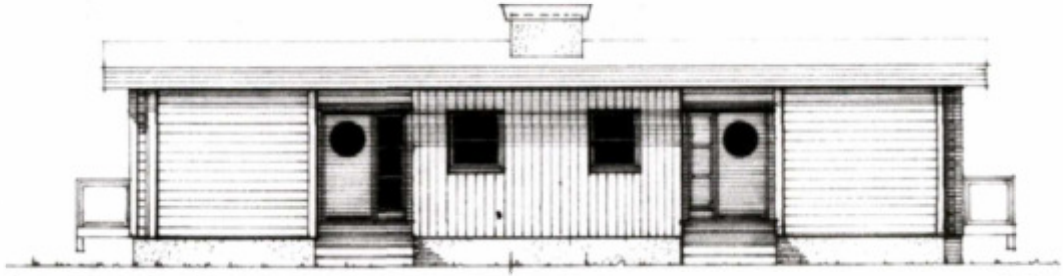
Rettet : 21.03.2014



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD



Fasade mot NORD



Fasade mot VEST

MELAND KOMMUNE

- 8 NOV. 2013

Jnr. _____ Saksh. _____

Ark. _____ Ark.del _____

Saksid.

FREKA Invest AS

Prosj. bolig m/ 4 stk. bueininger ,

Gnr. 23 , Bnr. 522, Meland kommune

Fasader i Mål = 1 : 100

Frekhaug, 30.10.2013

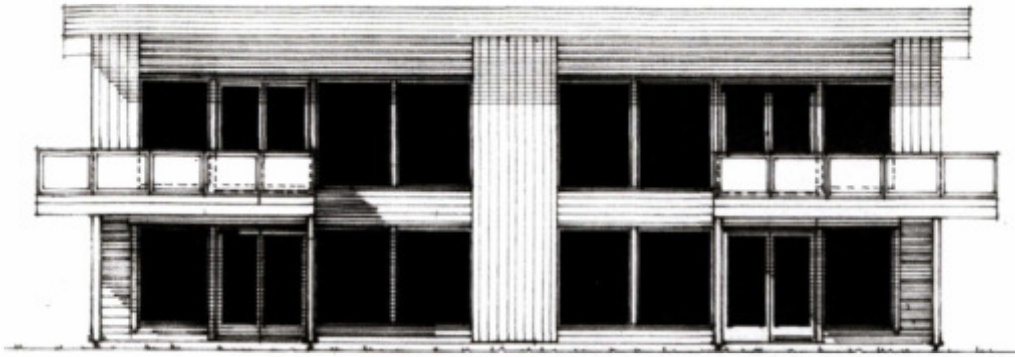
BYGG & MUR TEKNIKK AS

Byggmester Mats Granberg

E-2



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD



Fasade mot NORD



Fasade mot VEST

MELAND KOMMUNE

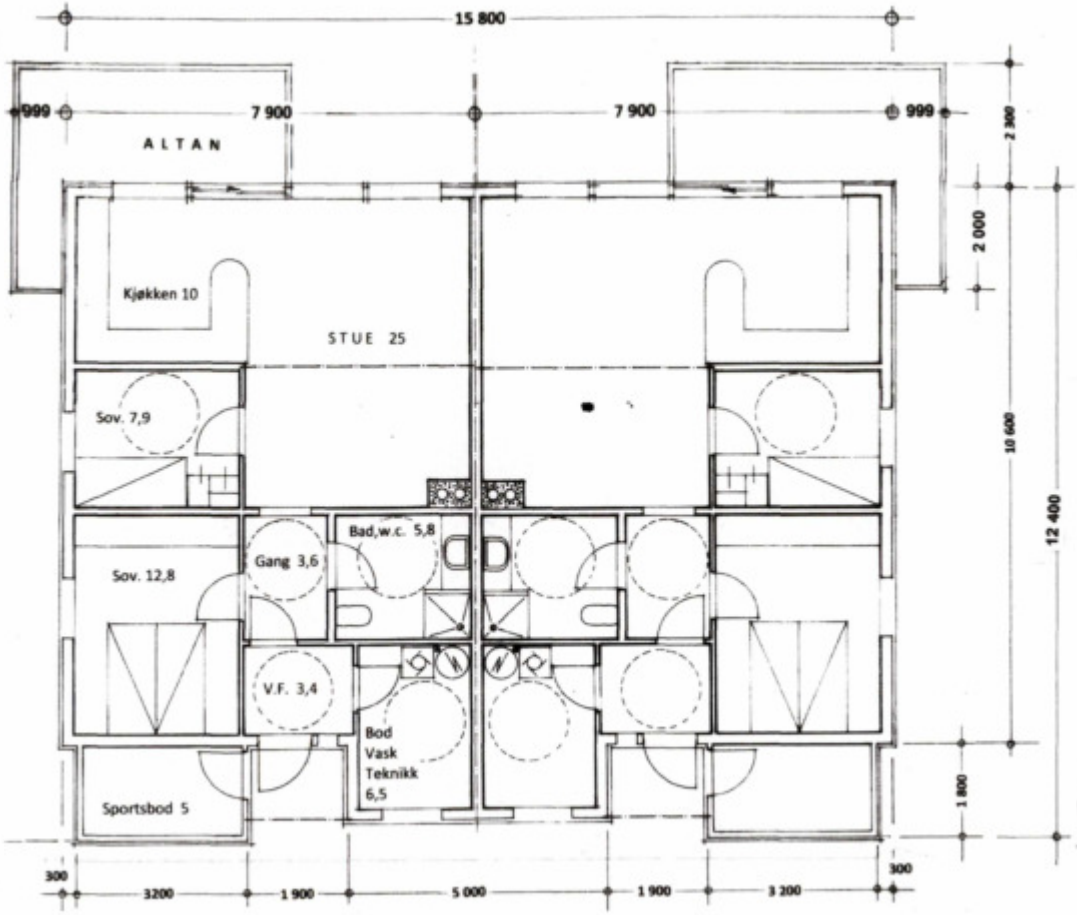
- 8 NOV. 2013

Jnr. 13/14671 Saksdt.
Ark. 23/522 Ark.del
Saksid. 13/1791-1

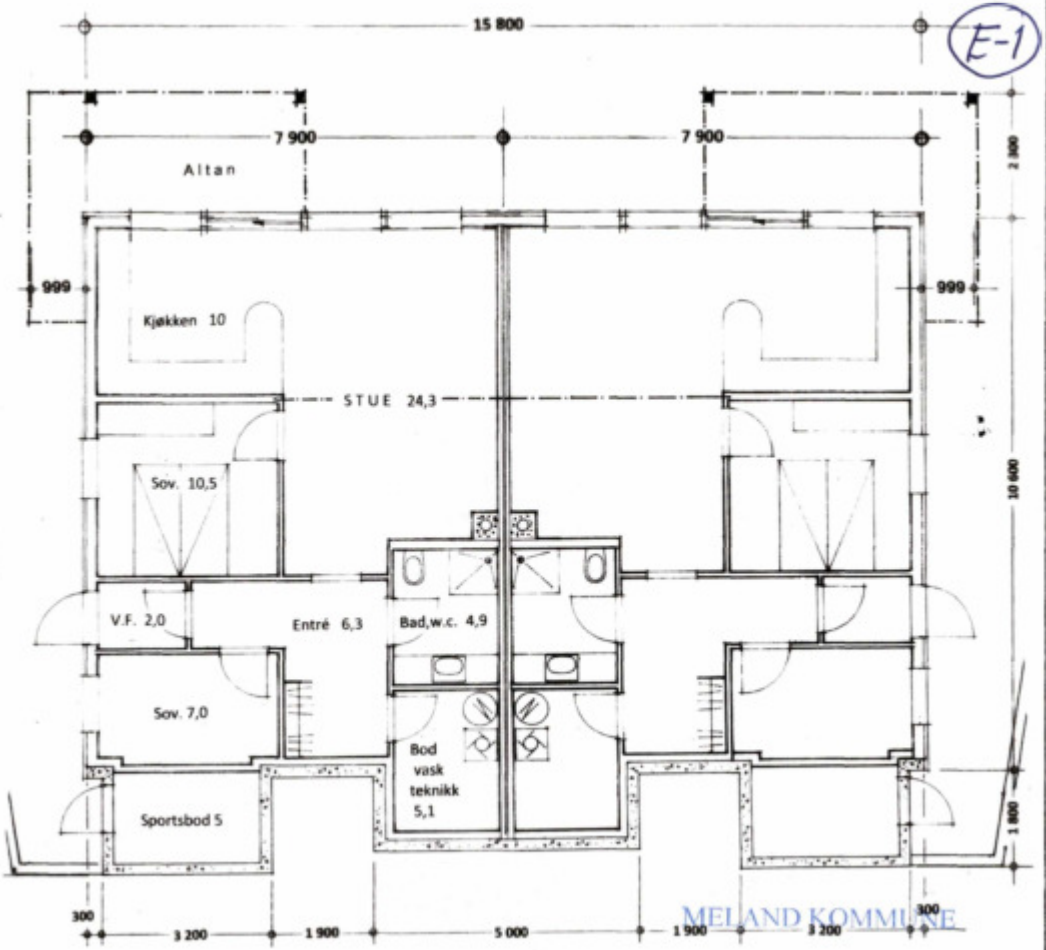
FREKA Invest AS
Prosj. bolig m/ 4 stk. bueininger ,
Gnr. 23 , Bnr. 522, Meland kommune
Fasader i Mål = 1 : 100

Frekhaug, 30.10.2013
BYGG & MUR TEKNIKK AS
Byggmester Mats Granberg

E-1



Plan av 2. etasje

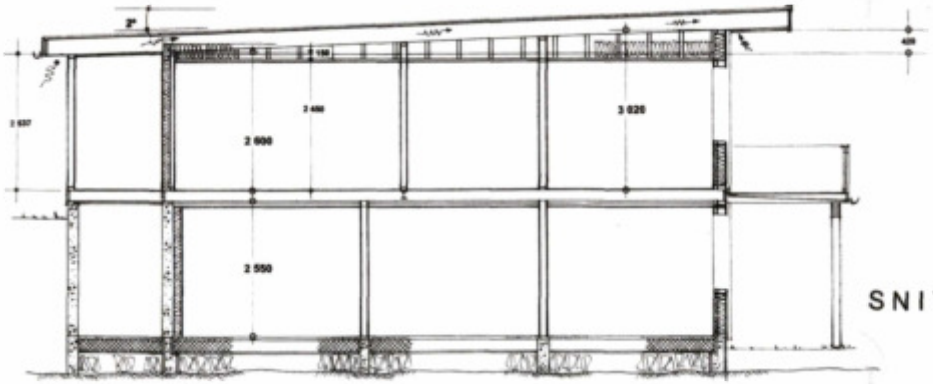


Plan av 1. etasje

MELAND KOMMUNE
- 8 NOV. 2013
Jnr. 13/14671 Saksb.
Ark. 23/522 Ark.del
Saksid. 13/1791-1

BRA 1. etasje = 84 m²

BRA 2. etasje = 85 m²



SNITT

FREKA Invest AS
Prosj. bolig m/ 4 stk. bueininger ,
Gnr. 23 , Bnr. 522, Meland kommune
Etasjeplaner – og Snitt i Mål = 1 : 100

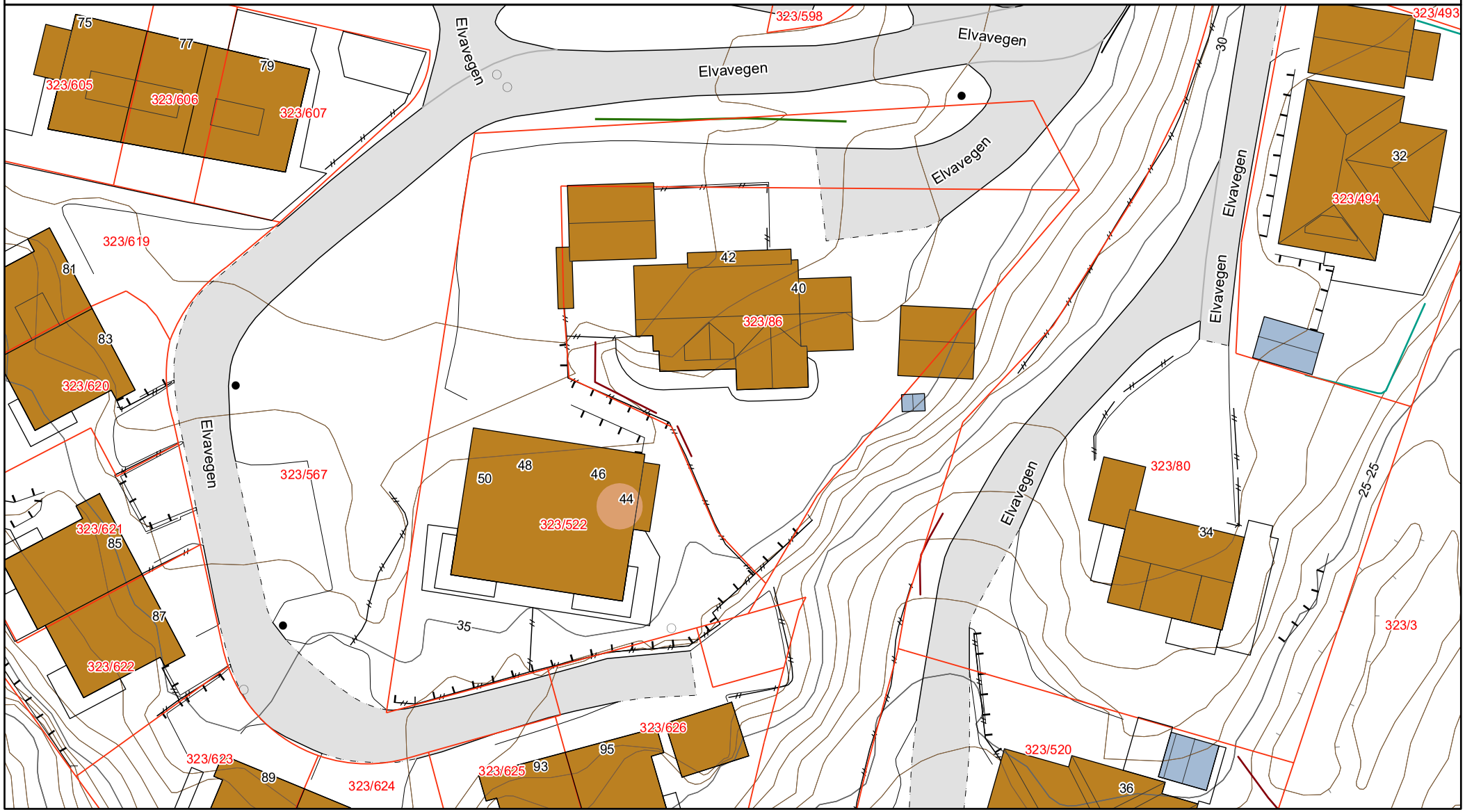
Frekhaug, 30.10.2013
BYGG & MUR TEKNIKK AS
Byggmester Mats Granberg

KART

Oversiktskart

Adresse: **Elvavegen 50, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/323/522/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.05.2025



Matrikkelkart

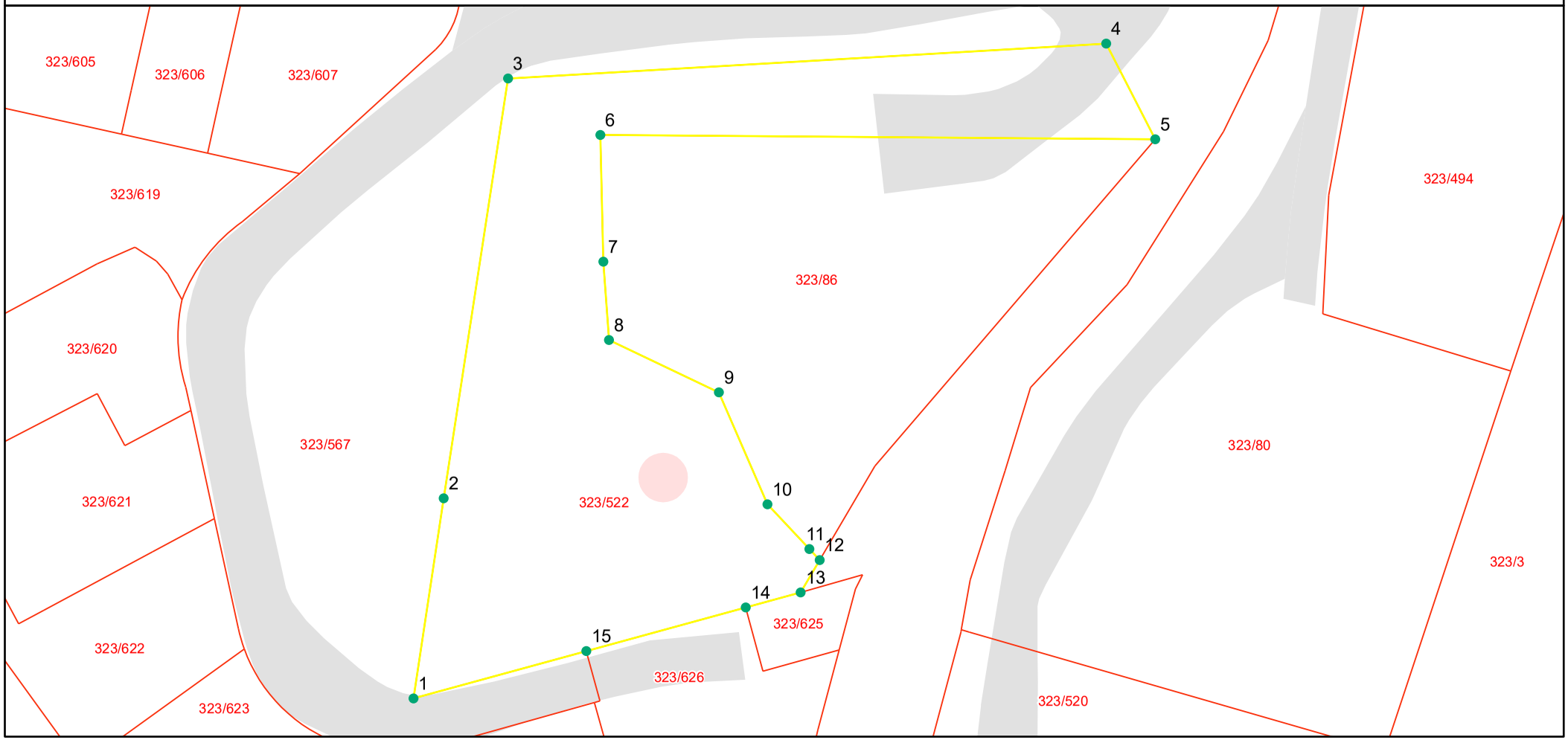
Adresse: **Elvavegen 50, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/323/522/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.05.2025

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: 1313 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6748114.73	-34972.44	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	17.99	0
2	6748132.53	-34969.76	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	37.76	0
3	6748169.85	-34964.04	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	53.23	0
4	6748172.95	-34910.9	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.56	0
5	6748164.45	-34906.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	49.3	0
6	6748164.83	-34955.84	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.27	0
7	6748153.56	-34955.57	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.98	0
8	6748146.6	-34955.07	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.82	0
9	6748141.95	-34945.31	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.85	0
10	6748131.99	-34940.99	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.45	0
11	6748128.01	-34937.27	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.34	0
12	6748127.03	-34936.35	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.34	0
13	6748124.16	-34938.04	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.06	0
14	6748122.82	-34942.92	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	14.69	0
15	6748118.95	-34957.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	15.92	0

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:
Elvavegen 44
Gnr. 323 Bnr. 522 Snr. 4 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0069

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 62 30 69

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater