KVAMSVÅGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Eigedomskart
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Anneks

Kvamsvågen 8, 5911 ALVERSUND

ALVER kommune

gnr. 141, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1454 **Referansenummer:** OA1127

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

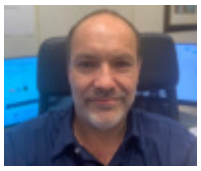
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

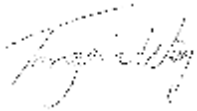
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Opprinnelig hytte, rehabilitert og påbygget i 2014.
Boligen ble dengang etterisolert, og det ble montert nye vinduer, dører, taktekking, kjøkken, bad og overflater.

Anneks fra 1994 har blitt rehabilitert og tilbygget i år (2025).

Elbillader ved biloppstillingsplass.

Båtfesterett i Alverstraumen nedenfor boligen.

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.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med stålpanner.
Takrenner og nedløp i metall.
Det er montert snøfangere.
Pipebeslag og plattform for arbeid på og rundt pipe.
Pipen er montert ned mot snøfangerne.

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Det er ikke montert fluenetting i luftespalter, ref. kister/ raft.
Saltakkonstruksjon.
Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen fra innsiden, da denne er kledd inn.
I påbygget del er det benyttet A-takstoler, ref. innredet loftsrom.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdør med glatt utførelse med sentrert vertikalt glassfelt.
Døren har digital dørlås (Habo).
Terrassedør med isolerglass i trekarmer.
Døren har helt glassfelt.
Vestvendt terrasse, 61,5 kvm mot vest.
Øvrig terrasseareal er ca. 44,5 m².
Terrassebord som dekke.
Trapp i trevirke ned til langside, bolig (vest) hvor det er plen.
Tett skjermgjerde (hardplast/ PVC) mot nord, utført med vertikale paneler i not og fjær.
Rekkverk mot vest (hardplast/ PVC). Store plaststolper med «pyntelokk».
Spiler i hardplast/ PVC. 4 felt med hele glassfelt, forøvrig nevnte spiler på terrasse mot vest.
Ved plenområdet, vest, er det montert 5 felt med glassfelt.
Ved terrasse gavlvegg nord; dobbel stikkontakt og belysning på hver side av terrassedør.
Trapp fra biloppstillingsplass ved Kvamsvågen (vei).
Belagt med steinheller. Spilerekkverk i hardplast/ pvc.
Belysning i deler av trapp.
Rist i første repos, sett ovenfra.
Elbillader ved biloppstillingsplass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og laminat på gulv.
Malte platevegger og malte platehimlinger med lysspotter.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.
Det er montert I-bjelker mellom hovedetasje og loft (påbygget del).
For øvrig er det tradisjonelt bjelkelag.
Vedfyrt ovn i stue (takhengt modell), montert i 2022.

Montert pipebeslag på pipe.
Krypkjeller under opprinnelig hyttedel som er montert på pæler, uten tilgjengelig adkomst ved befaring. Tilstanden lot seg derfor ikke vurdere. Ved
anledning anbefales enkel adkomst for periodisk kontroll. Generelt er god drenering, åpne ventiler og plast på grunn gunstig.
Trapp, bygget i trevirke.
Profilerte, formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Keramiske fliser på.vegger. Panel i skråhimling.
Tradisjonell belysning på vegg over dør.
Keramiske fliser på gulv.

2 plastsluk på bad/ vaskerom.
Gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilbelysning over vask, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, dusjdører i glass, åpningsvindu.
Elektrisk ventilasjonsavtrekk i vegg.
Tilluft under dør.
Det ble gjennomført hulltaking fra gangside, i området som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter. Heltre benkeplate. Åpen hylleløsning, stekeovn, platetopp, sort kjøkkenvask, kjøl/frys (side-by-side). Kaffemaskin.
Lysspotter i deler av kjøkken.
Parkettgulv.
Integrert mekanisk avtrekk i kasse over platetopp (se eget punkt).
Kjøkkenet er pent brukt.
Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Godt avtrekk ved funksjonstest.

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft ved at det er åpen løsning mot gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør).
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.
Drenshull bak vaskemaskin, nede langs vegg.

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Elektrisk avtrekk, bad.
Lufteventiler i deler av vinduene.
Varmepumpeaggregat (Fuji Electric) ved hovedinngang.
Rust på oppheng for varmepumpeaggregat.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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

Høiax varmtvannstank, 200 liter, montert på bad/ vaskerom.
Varmtvannsbereder (Høiax, 200 liter) med vegghengt ekspansjonskar (trykktank) – plassert på bad/vaskerom.
Sikringsskap montert i gang (i skap)
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Ny drenering rundt hele huset ble gjennomført i 2018.
På grunnmur er der montert knotteplast utenpå isolasjon.

Boligen har ikke kjeller.
Boliger uten kjeller (plate på mark eller ringmur) har mindre kontaktflate mot grunnen, og dermed lavere risiko for vanninntrengning.
Grunnmur opprinnelig hytte; utført i betong (fra byggeåret 1970).
Massive forstøtningsmurer i betong (mot Kvamsvågen).
Se eget punkt, ref. sprekker i mur.
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Punktet må sees i sammenheng med fuksikring, drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.
Rom under terreng er ikke aktuelt for denne boligen, da den ikke har underetasje/ kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

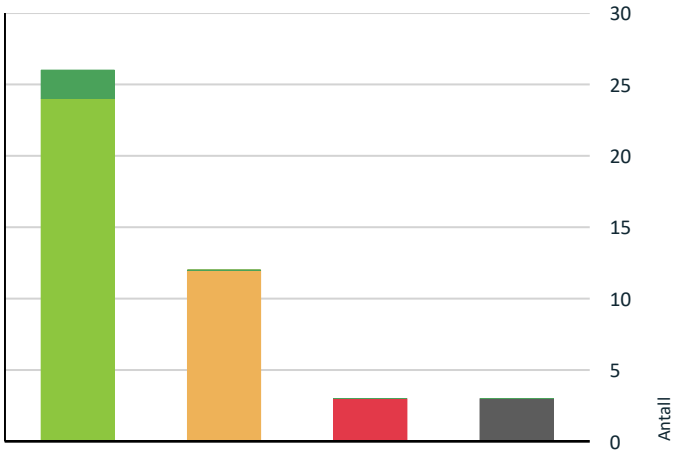
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

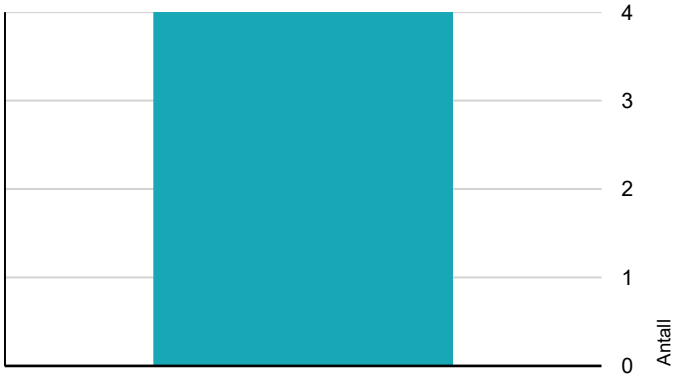
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Råteskadet trevirke/ platting ved hovedinngang.
Det er ikke montert rekkverk på baksiden av bolig.
Under terrasse mot vest er det en provisorisk bod med svært lav takhøyde. Denne er ikke tett mellom terrasse og bod.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 - 3 Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side

Det er avvik:

Manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side

Det er avvik:

Stedvis råteskadet trekledning.
Kledning montert nede langs grunn, kan bli søyende i vann og lettere bli råteskadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk fra repos ved øverste trappeavsats.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Overkant av knotteplasten står eksponert, ref. det er ikke montert tett avslutningslist. Vann, jord og insekter kan komme bak platen.
Taknedløp leder vannet rett ned ved grunnmuren / er ikke tilkoblet tett overvannsledning (eks. bakside bolig). Dette gir ekstra vannbelastning mot boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert vertikale riss i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Ssvakt fall, 5 mm. fra toppflis ved dør til midt på slukrist.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse vedrørende arbeid med sluk, membran og tettesjikt. Av den grunn er det satt tilstandsgrad 2 (TG2) på dette punktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 2 Gå til side

Det er avvik:

Krakelering i vask.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med stålpanner.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.
Det er montert snøfangere.
Pipebeslag og plattform for arbeid på og rundt pipe.
Pipen er montert ned mot snøfangerne.



Nedløp ført under terrassedekke.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er montert plattform og pipeløp er montert langt nede på takflaten. Likevel bør det monteres stigetrinn for å beskytte stålpanner fra å bli bulkete ved tråkk på dem uten stigetrinn.



Bakside bolig; vann fra nedløp ledes inn mot bolig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Det er ikke montert fluenetting i luftespalter, ref. kister/ raft.



Tilstandsrapport



Lufting i kiste (bakside, nord). Det er ikke montert fluenetting i luftespalter.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis råteskadet trekledning.
Kledning montert nede langs grunn, kan bli søyende i vann og lettere bli råteskadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å skifte kledning med råteskader.
Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet trekledning ved hovedinngang.



Åpent inn i konstruksjonen, (langside vest), i overgangen veggkledning og kiste/ raft.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen fra innsiden, da denne er kledd inn.
I påbygget del er det benyttet A-takstoler, ref. innredet loftsrom.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.



Langside vest. 2 store fastkarmer. Malingslitt rundt vinduer, ref. vannese/ vannbrett. Solskjerm montert på utside fastkarmer



Langside, vest; stort rundt fastkarmvindu. Vindu til høyre er et åpningsvindu med gjennomgående sprosse.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatt utførelse med sentrert vertikalt glassfelt.
Døren har digital dørlås (Habo).
Terrassedør med isolerglass i trekarmer.
Døren har helt glassfelt.

Tilstandsrapport



Ytterdør, gavlvegg sør.



Terrassedør, gavlvegg nord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse, 61,5 kvm mot vest.
Øvrig terrasseareal er ca. 44,5 m².
Terrassebord som dekke.
Trapp i trevirke ned til langside, bolig (vest) hvor det er plen.
Tett skjermgjerde (hardplast/ PVC) mot nord, utført med vertikale paneler i not og fjær.
Rekkverk mot vest (hardplast/ PVC). Store plaststolper med «pyntelokk».
Spiler i hardplast/ PVC. 4 felt med hele glassfelt, forøvrig nevnte spiler på terrasse mot vest.
Ved plenområdet, vest, er det montert 5 felt med glassfelt.
Ved terrasse gavlvegg nord; dobbel stikkontakt og belysning på hver side av terrassedør.









Bod under terrasse med tilkomst ved trapp.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Ref. rekkverk, bakside bolig og platting ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Råteskadet trevirke/ platting ved hovedinngang.
Det er ikke montert rekkverk på baksiden av bolig.
Under terrasse mot vest er det en provisorisk bod med svært lav takhøyde. Denne er ikke tett mellom terrasse og bod.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skifte råteskadet trevirke.
Montere tett løsning under terrasse hvis området skal benyttes for lagring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk, bakside bolig, øst.



Råteskadet platting ved hovedinngang.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra biloppstillingsplass ved Kvamsvågen (vei).
Belagt med steinheller. Spilerekkverk i hardplast/ pvc.
Belysning i deler av trapp.
Rist i første repos, sett ovenfra.







Det er ikke montert rekkverk ved trapp



TG 2 Utvendige trapper - 2

Øverste trappeavsats opp til bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk fra repos ved øverste trappeavsats.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere rekkverk.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Elbillader ved biloppstillingsplass.



Elbillader ved biloppstillingsplass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv.
Malte platevegger og malte platehimlinger med lysspotter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.
Det er montert I-bjelker mellom hovedetasje og loft (påbygget del). For øvrig er det tradisjonelt bjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyrt ovn i stue (takhengt modell), montert i 2022.

Montert pipebeslag på pipe.



Montert pipebeslag over pipe.



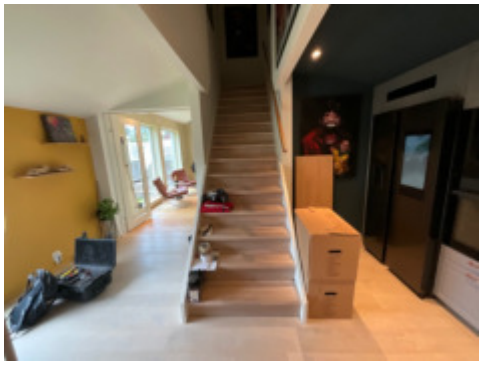
Vedfyrt ovn i stue (takhengt modell).

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under opprinnelig hyttedel som er montert på pæler, uten tilgjengelig adkomst ved befaring. Tilstanden lot seg derfor ikke vurdere. Ved
anledning anbefales enkel adkomst for periodisk kontroll. Generelt er god drenering, åpne ventiler og plast på grunn gunstig.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp, bygget i trevirke.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper - 2

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

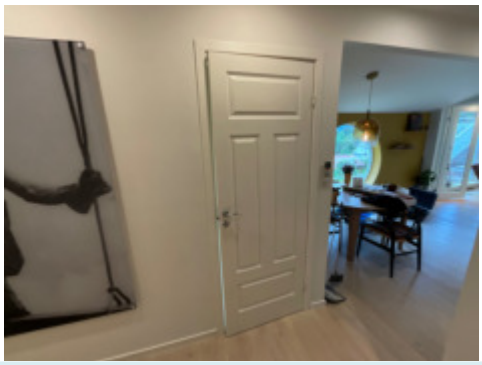
Det er ikke montert rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.

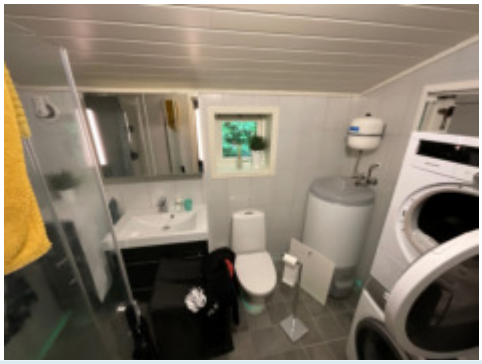


VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderommet. Eier er tømrer med sin fagutdanning i tømrerfaget (svennebrev).



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på.vegger. Panel i skråhimling.
Tradisjonell belysning på vegg over dør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Ssvakt fall, 5 mm. fra toppflis ved dør til midt på slukrist.

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

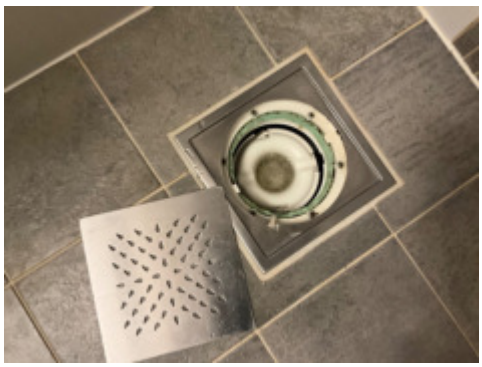
2 plastsluk på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse vedrørende arbeid med sluk, membran og tettesjikt. Av den grunn er det satt tilstandsgrad 2 (TG2) på dette punktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når badet neste gang skal oppgraderes, anbefales dokumentert utførelse, ref. arbeid med tettesjikt.



Plastsluk og synlig klemring i dusnsone.



Plastsluk og synlig klemring iområdet ved vaskemaskin

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilbelysning over vask, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, dusjdører i glass, åpningsvindu.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Håndvask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, da merkene er av estetisk karakter.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsavtrekk i vegg.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført hulltaking fra gangside, i området som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



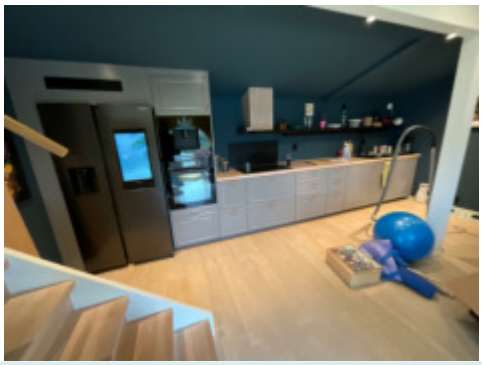


KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter. Heltre benkeplate. Åpen hylleløsning, stekeovn, platetopp, sort kjøkkenvask, kjøl/frys (side-by-side). Kaffemaskin.
Lysspotter i deler av kjøkken.
Parkettgulv.
Integrert mekanisk avtrekk i kasse over platetopp (se eget punkt).
Kjøkkenet er pent brukt.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør).
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.
Drenshull bak vaskemaskin, nede langs vegg.

Tilstandsrapport



Vannuttak ved hovedinngang.



Vanninntak til boligen, langside øst.
Det er montert varmekabler rundt denne for å unngå frost.



Drenshull nede langs vegg, på bad/ vaskerom



Rørskap/ fordelerskap, montert på bad/ vaskerom.

TG 2 Vannledninger - 2

Kursfortegnelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere kursfortegnelse.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Elektrisk avtrekk, bad.
Lufteventiler i deler av vinduene.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpeaggregat (Fuji Electric) ved hovedinngang.
Rust på oppheng for varmepumpeaggregat.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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



TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank, 200 liter, montert på bad/ vaskerom.
Varmtvannsbereder (Høiax, 200 liter) med vegghengt ekspansjonskar (trykktank) – plassert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ny drenering rundt hele huset ble gjennomført i 2018.
På grunnmur er der montert knotteplast utenpå isolasjon.

Boligen har ikke kjeller.
Boliger uten kjeller (plate på mark eller ringmur) har mindre kontaktflate mot grunnen, og dermed lavere risiko for vanninntrengning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overkant av knotteplasten står eksponert, ref. det er ikke montert tett avslutningslist. Vann, jord og insekter kan komme bak platen.
Taknedløp leder vannet rett ned ved grunnmuren / er ikke tilkoblet tett overvannsledning (eks. bakside bolig). Dette gir ekstra vannbelastning mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Koble alle nedløp til tett rør (sandfang/overvannssystem) eller før vannet minimum 3–5 m bort fra grunnmuren.
Monter topp-/avslutningslist og tett overkant av knotteplasten under kledningen.
Etabler fall fra vegg minst 1:50 de første 3 meter, fjern vegetasjon og hold terrengnivå nede (min. ca. 20–30 cm klaring til kledning).



Fuktsikring, langside vest. Synlig isolasjon.



Knotteplast og isolasjon, langside øst.
Taknedløp leder vannet rett ned ved grunnmuren, da det ikke er tilkoblet tett overvannsledning. Dette gir stor vannbelastning mot fundamentet.



Langside vest; knotteplast og isolasjon. Arbeidet er ikke avsluttet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur opprinnelig hytte; utført i betong (fra byggeåret 1970).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Grunnmur i betong, isolert på utsiden.



Åpent inn i konstruksjonen.



Montert steinplater som utvendig avslutning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Grunnmur påbygg; utført i betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Massive forstøtningsmurer i betong (mot Kvamsvågen).
Se eget punkt, ref. sprekker i mur.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur sett fra biloppstillingsplass. Eier har påbegynt arbeider med å montere steinheller på muren. Steinheller ligger lagret med biloppstillingsplassen. 2 dreneringsrør ses til høyre for steinhellene på muren. Rørene fungerer som dreneringsmessige tiltak, og leder vann bort fra tomten.



Riss/ sprekk i forstøtningsmur mot vei (Kvamsvågen).



Vertikal sprekk i forstøtningsmur.

TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Massive forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert vertikale riss i muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak annet enn å bildedokumentere riss, for på den måten følge med på om riss utvikler seg/ utvider seg.

TG 3 Forstøtningsmurer - 2 - 3

Forstøtningsmurer ved hovedinngang og bakside hus, sannsynligvis fra byggeåret 1970.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales å reparere/ fuge riss og overflatebehandles.
Muren svekkes på grunn av alder, og skader kan plutselig inntreffe.
Forstøtningsmuren har usikret fallkant ved ferdsel. Nivåsprang høyere enn 0,5 m skal sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss/ sprekker i opprinnelig forstøtningsmur, sannsynligvis fra da hytten ble bygget i 1970.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Punktet må sees i sammenheng med fuksikring, drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.
Rom under terreng er ikke aktuelt for denne boligen, da den ikke har underetasje/ kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

Tilstandsrapport



Boligen er bygget i skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Pulttak, tekket med stålpanner.
Både liggende, dobbelfalset og enkelfalset trekledning.
Takrenne og nedløp i metall.
Lysspotter i himling ved inngang til annekset.
skyvedørsområde med hele glassfelt.
Laminat på gulv.
Platede vegger.
Det er ikke montert lufting i annekset.

Vedlikehold

Opprinnelig anneks er rehabilitert og utvidet.
Gjenstår noe arbeider utvendig, f.eks. bakside anneks og innvendig.
Anbefales å montere lufting.

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

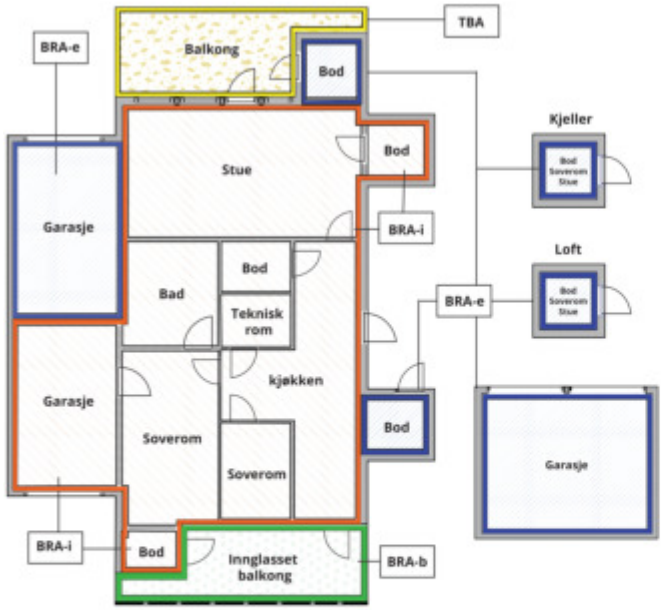
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	70			70	106
Loftsetasje	27			27	
SUM	**97**				**106**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom		
Loftsetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Trapperom		

Kommentar

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.

Hovedetasje
Gang: 6,25
Bad/vaskerom: 5,13
Kjøkken: 24,04
Soverom: 5,17
Stue: 25,15

Loftsetasje
Soverom: 11,39
Gang: 0,98
Trappeløp: 3,50
Soverom: 11,24

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	97	0
Anneks	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Ove Veland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	141	32		0	1004.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvamsvågen 8

Hjemmelshaver
Ohr Janne Mathilde, Veland Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggenhet i Alversund ved Alverstraumen med utsikt over Alverstraumen. 7,1 km. nordvest for tettstedet Knarvik og Amfi Knarvik i Alver kommune. Amfi Knarvik er et kjøpesenter med et godt butikkutvalg.
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området. Det er også bensinstasjon i Alversund.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret. En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.
32,2 km. til Bergen sentrum (Torget).
48,3 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Kvamsvågen.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank (2016)` hvor 5 husstander deler på tanken/ kostnader.

Om tomten

Bratt tomt, 1 004,60 m², med trappeadkomst.
Opparbeidet med tørrmurte forstøtningsmurer ved trapp til bolig som skiller trapp og beplantninger.
Områder med terrasse og plen. Bedkasse på terrasse. Flaggstang på tomten. Høy forstøtningsmur utført i betong skiller hageanlegget fra vei (Kvamsvågen).
Biloppstillingsplass med elbillader ved trapp opp til boligen.

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
2 500 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	27.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	04.09.2025	
3	04.09.2025	

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195250108

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Mathilde Ohr	Ove Veland

Gateadresse
Kvamsvågen 8

Poststed	Postnr
Alversund	5911

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90559816

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: 195250108

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats på resten
Arbeid utført av	Haugland VVS Nordhordland elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av det elektriske er utført av Nordhordaland Elktro AS
Arbeid utført av	Nordhordaland Elktro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved parkeringsplassen

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

Beskrivelse	Murer rundt eigedommen er utført av meg

Document reference: 195250108

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak og tilbygg fra 2014
Arbeid utført av	Eikanger bygg as og Alver bygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250108

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: 195250108

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

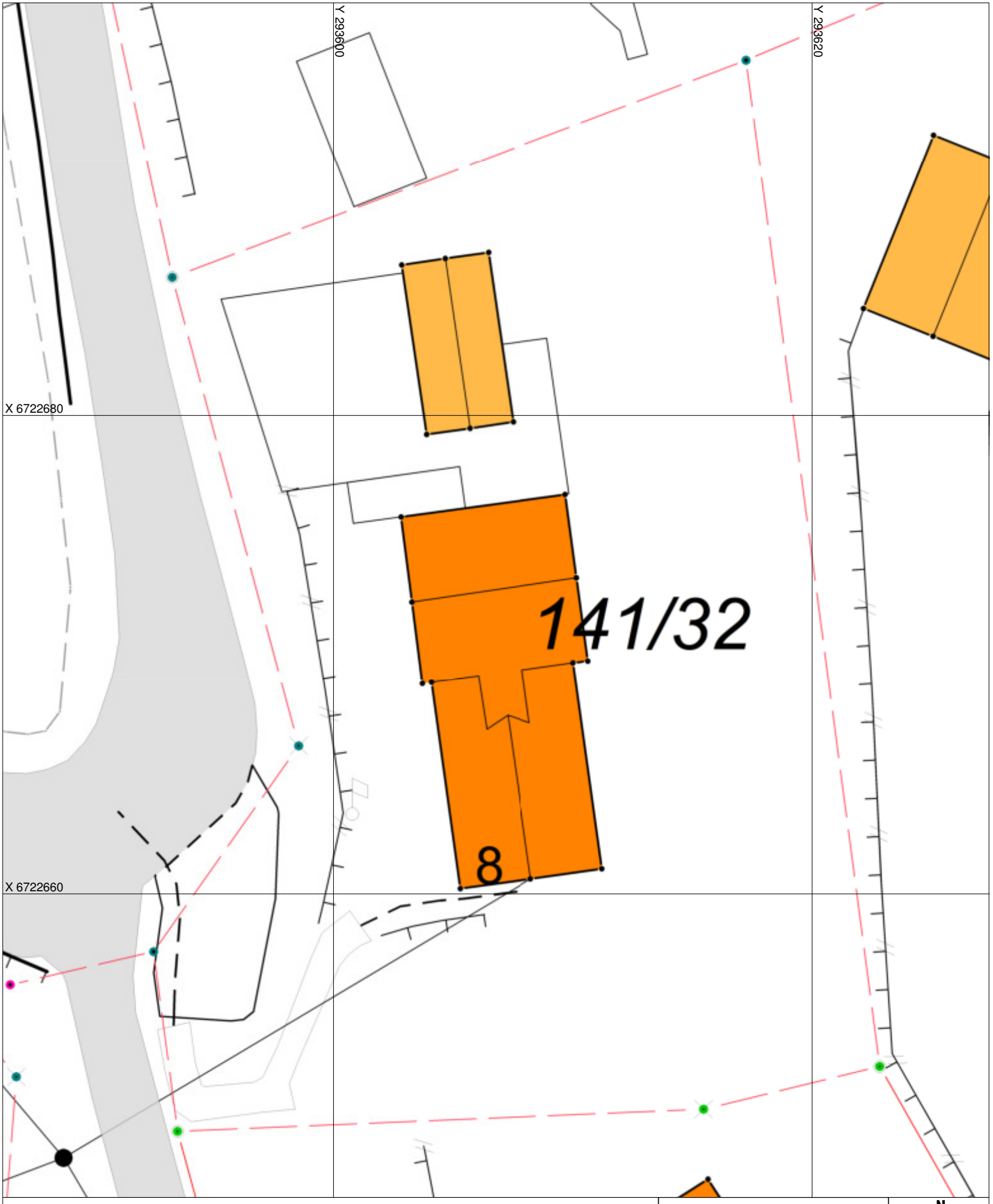
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Ohr	1cf1fbf167a6f403cc08c5c256c61f9020ed1447	08.09.2025 08:49:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Veland	761962271c2aa2e6558699d73f749edb693d14e1	08.09.2025 07:04:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250108

- → 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

EIGEDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 141/32

Målestokk: 1:200

Dato: 14.08.2025

UTM sone 32 EUREF89

NABOLAGSPROFIL

Kvamsvågen 8

Nabolaget Kvamsvåg/Tveiten/Alver - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Alversund skule (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	5 min 3 km
Nordhordland Kristne grunnskole (1... 105 elever, 12 klasser	5 min 3.4 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	9 min 6.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	9 min 6.2 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvamsvåg Linje 302	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	52 min

BARNEHAGER

Alversund barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 3.4 km
Lykkeliten barnehage (0-5 år) 17 barn	6 min 4.4 km
Trollskogen barnehage Ikenberget (... 93 barn	6 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ikenberget	5 min
Spar Isdalstø	8 min

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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	12 min
Apotek 1 Knarvik	12 min
Knarvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Furhovdmyra ballbane Kvamsvågen	6 min
Alversund skule	5 min
Studio Nor Knarvik	13 min
Fitnesspoint Knarvik	13 min

«Kjekt sted å bo for alle :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

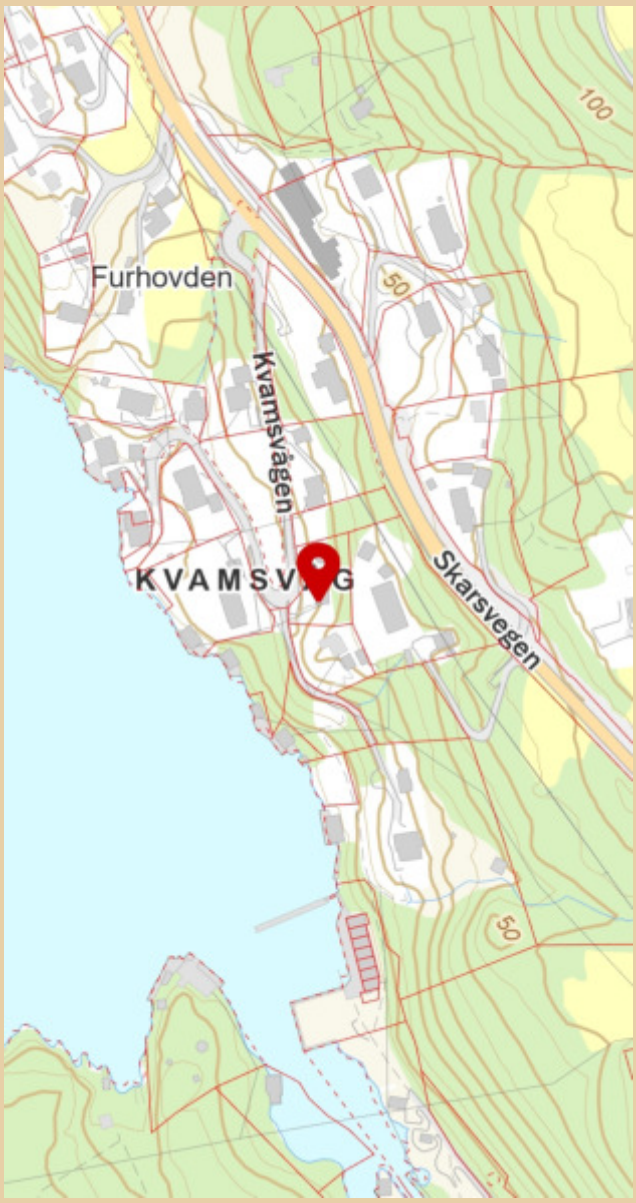
Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

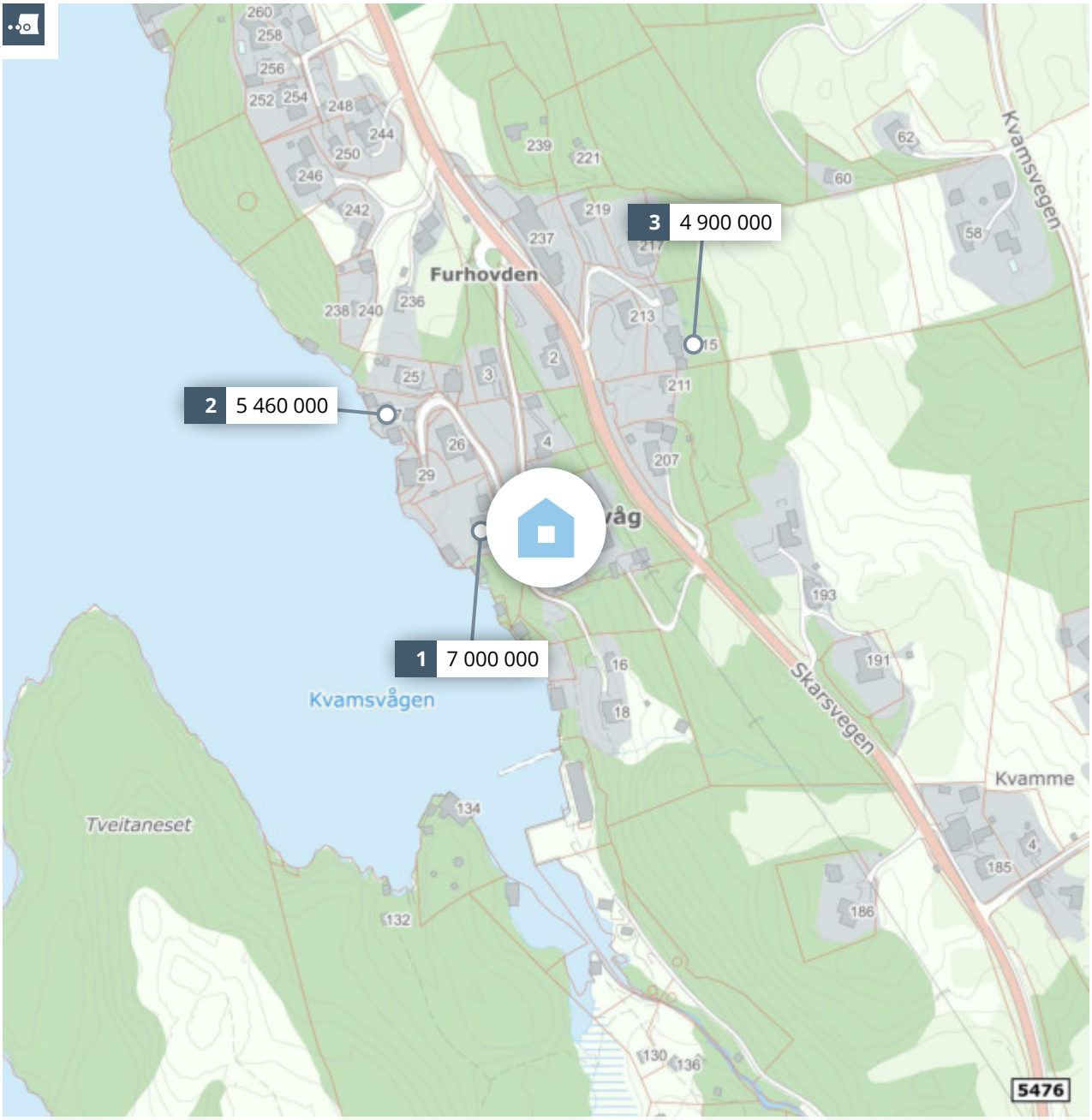
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KVAMSVÅGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 09.09.2025

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvamsvågen 8, 5911 ALVERSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 141 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KVAMME

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	49 485
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	18 m²	- m²	106 m²	- m²	- m²
Tomt					1 004 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvamsvågen 24				31.08.2020	6 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**39 548**
	177 m²	1974	2 005 m²	5 sov						
2	Kvamsvågen 27				23.05.2024	4 790 000	**5 460 000**	0	5 460 000	**20 222**
	270 m²	1900	1 056 m²	3 sov						
3	Skarsvegen 215				14.06.2024	4 790 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**24 138**
	203 m²	1997	2 377 m²	4 sov						

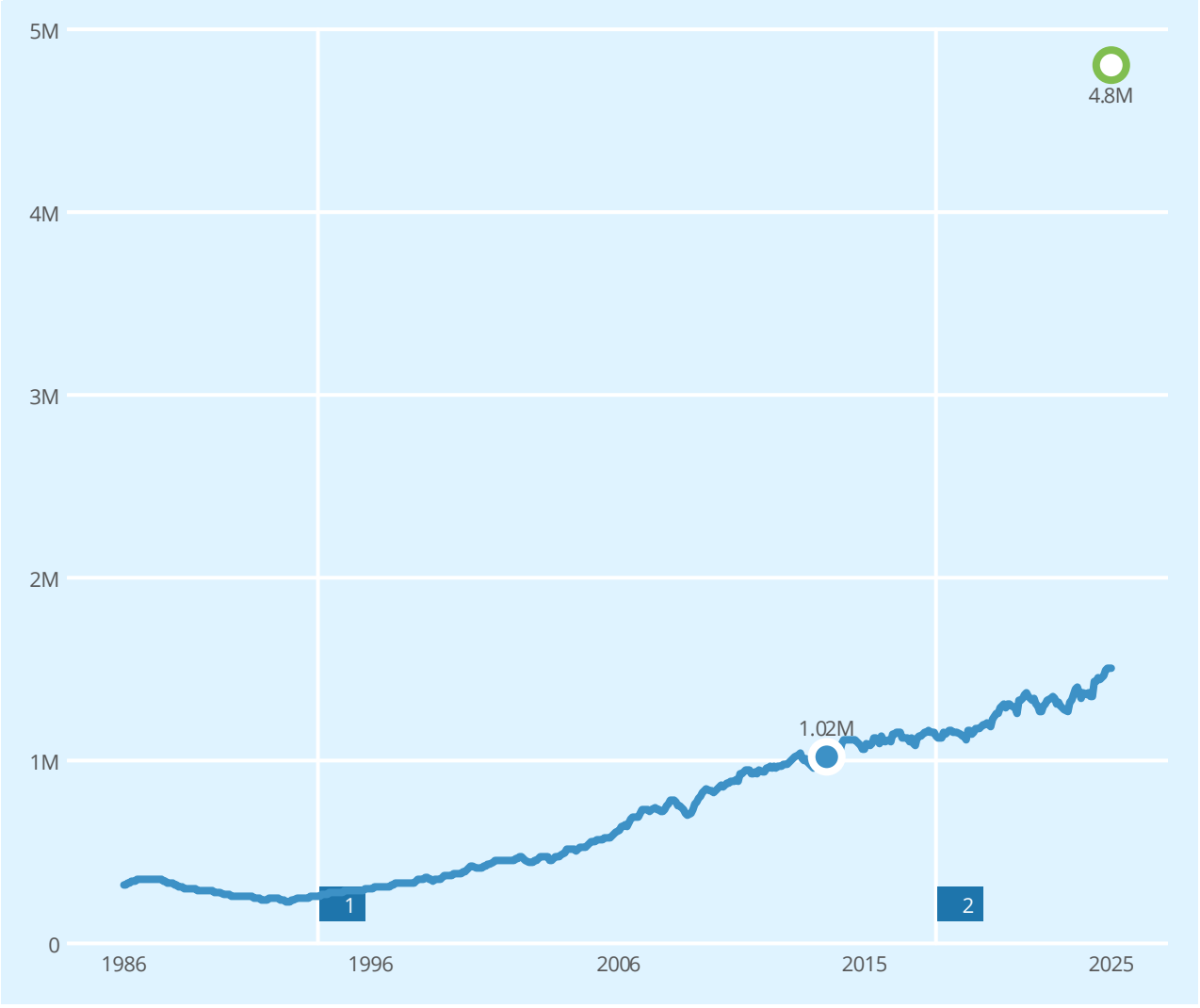
Sjarmerende og pen enebolig med tilhørende anneks og båtfesterett i idylliske Kvamsvågen. Her vil man kunne trives godt i landlige og trivelige omgivelser, litt tilbaketrukket fra den sentrale delen av Knarvik/ Alversund, men likevel kun noen få minutter unna med bil. Området er etablert med eneboliger og fremstår som barnevennlig med bl.a. kort gangavstand til populær offentlig badeplass samt trygg gangvei hele veien til skole, barnehage og flerbrukshall med ballbaner i Alversund. Eiendommen har vestvendt plassering, meget gode solforhold og nydelig utsikt til Kvamsvågen. Boligen holder gjennomgående moderne standard, ble tilbygget, renovert og oppgradert etter overtagelse i 2014. Ferdigattest utstedt 2020.

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 Garasje, anneks

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2025		19.05.2025	-	2 500 000	-	2 500 000	3
11.06.2014	17.06.2014	30.06.2014	790 000	1 020 000	0	1 020 000	
26.06.1987		26.06.1987	-	250 000	-	250 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Renovert og tilbygget. Bruksendret fra fritid til helårsbolig.

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

Eneboliger til salgs i 5911 ALVERSUND nå

4
eneboliger til salgs

5.1M
4 855 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i 5911 ALVERSUND siste 6 mnd

19
eneboliger solgt

5.8M
5.5M
5 369 000 Salgspris i snitt
5 010 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 7.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 485 Kvamsvågen 8 Totalpris 4 800 000

28 796 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 792 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd

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:
Kvamsvågen 8
Gnr. 141 Bnr. 32 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0108

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 62 71

E-post: orjan.tredal@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