PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

HØGDENE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

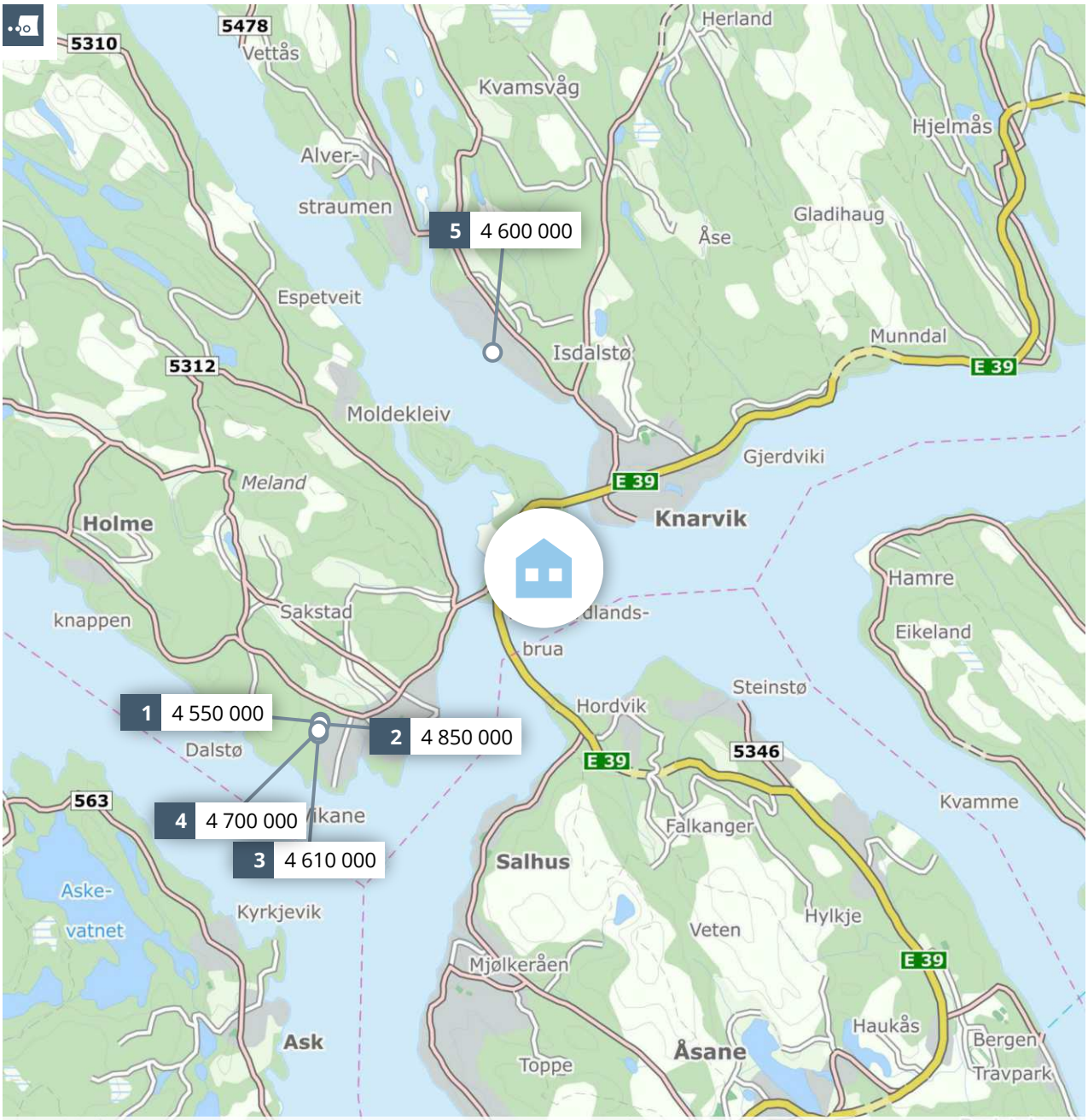
Ferdigattest

Planinformasjon

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGDENE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 13.04.2026

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 Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgdene 6, 5918 FREKHAUG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 1 BNR 369 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FLATØY

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	36 066
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	32 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt						463 m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Floghaugane 22 C				26.09.2025	4 390 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 917**
	120 m²	2016	49 m²	4 sov						
2	Floghaugane 22 A				26.08.2025	3 990 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**41 102**
	118 m²	2016	58 m²	4 sov						
3	Floghaugane 6				24.06.2025	4 190 000	**4 610 000**	0	4 610 000	**39 068**
	118 m²	2012	301 m²	3 sov						
4	Floghaugane 12				28.05.2025	4 350 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 831**
	118 m²	2014	349 m²	4 sov						
5	Brørakastet 15				10.04.2026	4 290 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**35 385**
	130 m²	2002	286 m²	3 sov						

Romslig tomannsbolig med praktisk planløsning, parkering, terrasse med utsikt. Her bor man usjenert i rolige omgivelser med kort kjørevei til det man trenger av servicetilbud.

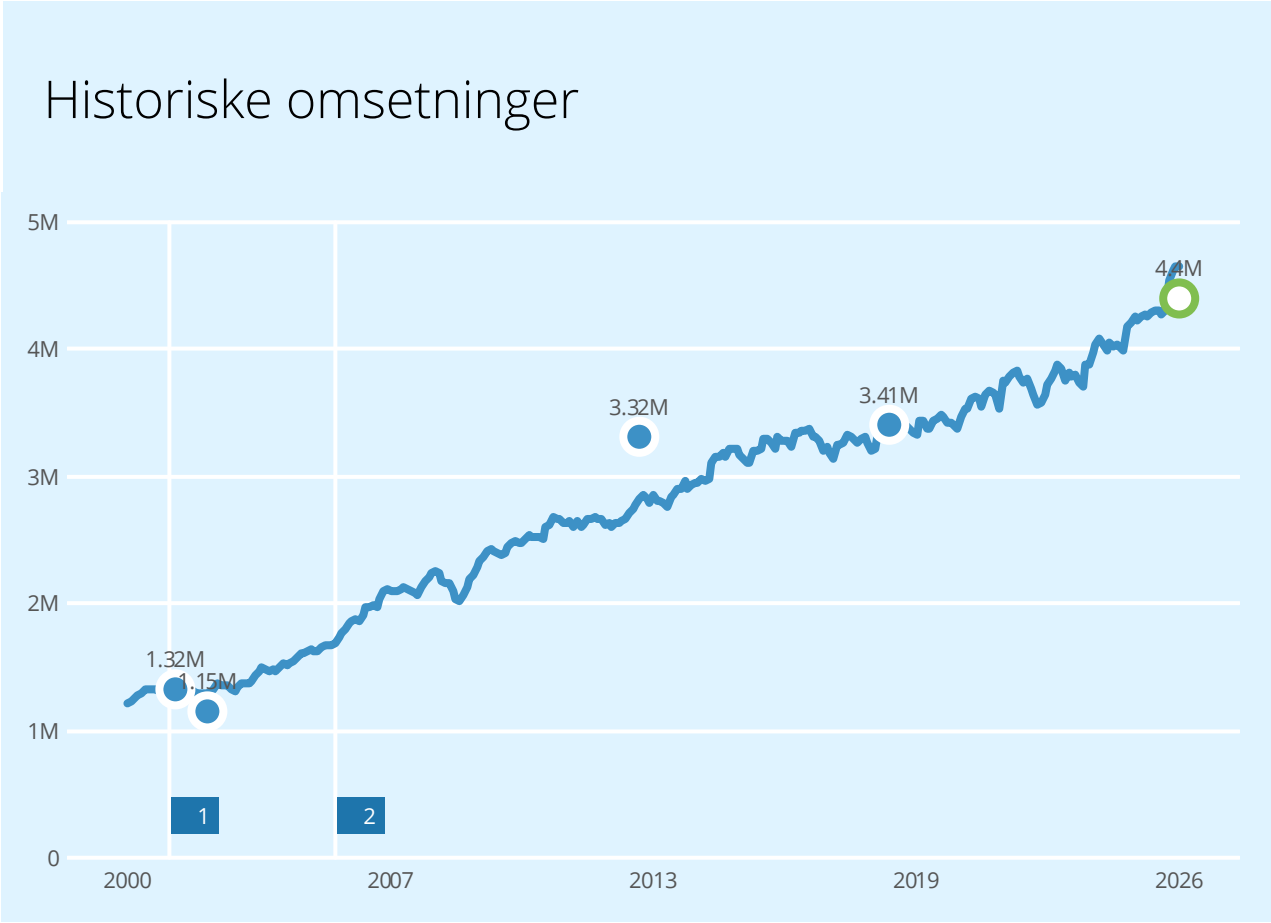
Kort fortalt:
- Kvik kjøkkeninnredning fra 2023
- Slitesterkt laminat gulv fra 2023
- To bad og separat vaskerom
- Garasje med elbillader, samt biloppstillingsplasser
- Utvendig bod
- Gangavstand til kollektiv transport
- Rema 1000- og Coop Extra Frekhaug 5 min med bil
- Barnehage, barneskole og ungdomsskole kort kjøretur fra boligen

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2019	30.04.2019	11.07.2019	3 290 000	3 410 000	0	3 410 000	
27.03.2013	08.04.2013	05.06.2013	2 790 000	3 320 000	0	3 320 000	
04.10.2002	13.11.2002	21.01.2003	1 350 000	1 150 000	-	1 150 000	
22.02.2002		22.02.2002	-	1 322 000	-	1 322 000	
26.10.2001		26.10.2001	-	112 500	-	112 500	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ALVER kommune nå

1
tomannsboliger til salgs

5.0M
4.8M
4 690 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Tomannsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

11
tomannsboliger solgt

3.4M
3 275 000 Salgspris i snitt
3 025 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 9.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 274 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

36 066 Høgdene 6 Totalpris 4 400 000

31 930 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Garasje

Høgdene 6, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 1, bnr. 369

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1623 **Eiendomsverdi ref nr:** UO8414

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

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 115 000 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 2 plan med tilhørende garasje.

Takstingeniøren har ikke 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er montert snøfangere og stigetrinn mot pipe.
Yttervegger kledd med dobbelfalset trekledning (perlestaff).
Det er montert insektsnetting i luftespalter, raft.
Musebånd i overgangen kledning/ grunnmur, ref. yttervegg ved hovedinngang.
Tilkomst til liten del av takkonstruksjon via liten dør i knevegg på loft.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Montert beslag over spesielt værutsatte vinduer.

Ytterdør i profilert trevirke med glassfelt og utenpåliggende sprosse.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Terrassedør med utgang fra stue. Døren har isolert glassfelt og brystning
Åpner åpner, lukker og låser fint, men tar noe i terskel.
Utgang til terrasse, 22,52 m², fra stue og. Tilkomst også fra tomt ved garasje.
Terrassebord som dekke.
Stående trekledning montert som luftet kledning. Avrundet toppbord. Rekkverk 84 cm.
Enkel stikkontakt og belysning på vegg ved terrassedør.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Hovedetasje:

Fliser i gang: Laminatgulv (2023), malte platevegger og platevegger belagt med tapet.
Malt platehimling i stue med lysspotter.
For øvrig tradisjonell belysning.

Overetasje/ loft: laminatgulv (2021)
Panel og tapet på vegger.
Panel i himling.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Etasjeskille mellom hovedetasje og overetasje utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Klebersteinsovn i stue.
Montert beslag over pipe over tak.
Tretrapp med åpne trinn. Det er montert håndløpere i trappen.
Profilerte formpressede innerdører. Profilert skyvedør mellom stue og kjøkken.
Dørene åpner og lukker fint.
Bod: 5,67 (utvendig tilkomst)
Betongdekke. Pulttak med sutakplater. Belysning i himling.
Gamle fuktmerker på plater. Dagens eier har ikke registrert endring i merkene så lenge de har bodd her.

Beholder for sentralstøvstøvsuger i utvendig bod-

Enkel stikkontakt på utside dør.
Dør åpner, lukker og låser fint.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderomsplater på vegger.
Panel i skråhimling.
Det er montert skråtakvindu (Velux) i skråhimling.
Gulvbelegg ført opp langs vegger, og oppover dørterskel.
7 mm fall fra dør til badekar.
12 mm fall fra dør til slukrist.
Plastsluk. Klemt belegg under synlig klemring.
Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask.
Gulvmontert wc, badekar.
Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken via fjernstyring og app.
Tilluft under dør.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Hulltaking ble gjennomført i loftstue, i vegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.

Vaskerom
Baderomsplater på vegger. Panelt skråhimling. .
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Gulvvelegg ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp til topp dørterskel.

Plastsluk ute på gulv mellon skyllekum og varmtvannstank.

Beskrivelse av eiendommen

Klemt belegg under synlig klemring.

Vaskemaskin og tørketrommel montert på lav benk. Skuffer under benk.
Skyllekum i stål. Brettebenk med underskap.
Varmtvannstank.
Rørskap/ fordelerskap, sikringsskap.
Åpningsvindu med lufteventil.

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken via fjernkontroll eller app.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør og og via lufteventil i vindu.
Ikke relevant med hulltaking da sluk er midt ute på gulv.
Vaskerom tilstøter yttervegg og vegg mot nabo.
Det ble målt med fuktmåler.
Ingen forhøyede fuktverdier ved måling.

Bad
Keramiske fliser på vegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske gulvfliser.
13 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Ikke tilstrekkelig fall i dusjsone, noe motfall i dusjsone.
Lekkasjevann renner ikke til sluk.

Plastsluk i dusjsone.
Dobbel håndvask med underskap, sideskap.
Speilskap og belysning over vask.
Dusjvegg og vendbar dusjdør i glass.
Gulvmontert wc.
Ok mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Ikke relevant tilkomst grunnet kjøkkenvegg og vegg mot nabo.

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkkenet (Kvik kjøkken fra 2023)
Slette/ glatte fronter.
Enkel stålkum.
Laminerte benkeplater. Integrerte stikkontakter (nedfelt) i benkeplate.
Dobbel stikkontskt under benkeplate inne i skap under innfelt stikkontskt
Storformatflis over benkeplater.

Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp).
Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøl/ frys (kombiskap).
Mikroovn.
Dobbel stikkontakt under overskap.
Tilsammen 5 doble stikkontakter i skap.
Belysning under overskap

Laminat på gulv (2023)
Smart panel i himling med lysspotter.

2 åpningsvinduer med lufteventil
Kullfilter integrert i platetopp.

Også avtrekk i himling styrt med app og fra fjernstyring.
Begge funksjoner fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Kobberrør, med og uten plastkappe.
Hovedstoppekran til boligen.

Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Det er ikke montert drenshull under skap, eller åpning i skap for at eventuelt lekkasjevann skal renne utover synliggjøres.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
CTC varmtvannstank, 194 liter, frav 2002 montert på vaskerom.
Sikringsskap montert på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med 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 (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller 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.

Kurs for elbillader er montert som vennetjeneste (det er ikke elektriker som har utført arbeidet).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Boligen er oppført i 2003 uten kjeller, og dreneringen vurderes ut fra byggeår å være av en standard som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, men naturlig aldring og lokale grunnforhold tilsier at tilstanden bør følges opp gjennom normale vedlikeholdsrutiner. Anbefalte tiltak omfatter jevnlig kontroll av taknedløp og bortledning av overvann, rens av eventuelle drensrør og spylekummer ved behov, samt visuell kontroll av terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Det bør videre påses at vann ikke blir stående inntil konstruksjonen, og at eventuelle tegn til fuktproblematikk følges opp på et tidlig tidspunkt."
Grunnmur i betong.
Grunnkonstruksjonen er etablert i 2003 med fundamentering «såle på mark» dimensjonert for jevn lastoverføring og tilpasset stedlige grunnforhold.

Lave tørrmurte forstøtningsmurer.
Boligen er bygget i skrånende terreng planert til flatt ved/ rundt boligen.

Beskrivelse av eiendommen

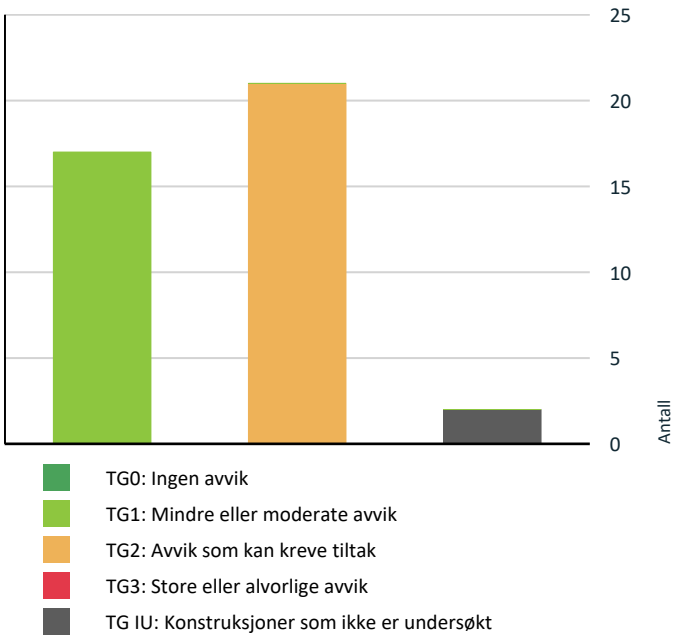
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje/ loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje/ loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje/ loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2003

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.
Det er montert snøfangere og stigetrinn mot pipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger kledd med dobbelfalset trekledning (perlestaff).
Det er montert insektsnetting i luftespalter, raft.
Musebånd i overgangen kledning/ grunnmur, ref. yttervegg ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikke montert lufting i bunn av kledning, langside sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting i veggkonstruksjonen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning over tid.
Forholdet anbefales fulgt opp og eventuelt forbedret ved fremtidige tiltak.



Tilstandsrapport







Synlig lufting i takkonstruksjonen.



Taksperrer og undertak av sutakplater (ikke bærende undertaksplater).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilkomst til liten del av takkonstruksjon via liten dør i knevegg på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen fremstår som solid og uten synlige skader ut fra det som er tilgjengelig for inspeksjon. På grunn av bygningens alder anbefales det likevel jevnlig ettersyn av takkonstruksjonen, særlig med tanke på fuktpåvirkning, eventuelle setninger, samt slitasje i skjøter og forbindelser. Eventuelle tiltak må vurderes dersom det avdekkes tegn til råte, svekkelser eller lekkasjer ved senere kontroller.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Alderen på konstruksjonen innebærer imidlertid økt risiko for skjulte svakheter som ikke er synlige ved enkel visuell kontroll. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller reparasjoner på sikt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Montert beslag over spesielt værutsatte vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.



Både

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør i profilert trevirke med glassfelt og utenpåliggende sprosse.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Terrassedør med utgang fra stue. Døren har isolert glassfelt og brystning
Åpner åpner, lukker og låser fint, men tar noe i terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Terrassedør tar noe i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen annet enn å justere terrassedør.



Profilert ytterdør i trevirke.
Isolert glassfelt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse, 22,52 m², fra stue og. Tilkomst også fra tomt ved garasje.
Terrassebord som dekke.
Stående trekledning montert som luftet kledning. Avrundet toppbord.
Rekkverk 84 cm.
Enkel stikkontakt og belysning på vegg ved terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes.
Dettte inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Hovedetasje:
Fliser i gang: Laminatgulv (2023), malte platevegger og platevegger belagt med tapet.
Malt platehimling i stue med lysspotter.
For øvrig tradisjonell belysning.

Overetasje/ loft: laminatgulv (2021)
Panel og tapet på vegger.
Panel i himling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Etasjeskille mellom hovedetasje og overetasje utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Klebersteinsovn i stue.
Montert beslag over pipe over tak.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne trinn. Det er montert håndløpere i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører. Profilert skyvedør mellom stue og kjøkken.
Dørene åpner og lukker fint.





Skrapemerker.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skrapemerker på noen av dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å sparkle, pusse og male.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod: 5,67 (utvendig tilkomst)
Betongdekke. Pulttak med sutakplater. Belysning i himling.
Gamle fuktmerker på plater. Dagens eier har ikke registrert endring i merkene så lenge de har bodd her.

Beholder for sentralstøvstøvsuger i utvendig bod-

Enkel stikkontakt på utside dør.
Dør åpner, lukker og låser fint.

VÅTROM

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Panel i skråhimling.
Det er montert skråtakvindu (Velux) i skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg ført opp langs vegger, og oppover dørterskel.
7 mm fall fra dør til badekar.
12 mm fall fra dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Klemt belegg under synlig klemring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask.
Gulvmontert wc, badekar.

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken via fjernstyring og app.
Tilluft under dør.
Ok avtrekk ved funksjonstest.

OVERETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble gjennomført i loftstue, i vegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger. Panelt skråhimling. .
Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvvelegg ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp til topp dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet er av eldre dato, og ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på og ivareta riktige fallforhold til sluk, på hele baderomsgulvet

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk ute på gulv mellon skyllekum og varmtvannstank.
Klemt belegg under synlig klemring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk utenpå gulv mellom vaskekum og varmtvannstank.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin og tørketrommel montert på lav benk. Skuffer under benk.
Skyllekum i stål. Brettebenk med underskap.
Varmtvannstank.
Rørskap/ fordelerskap, sikringsskap.
Åpningsvindu med lufteventil.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken via fjernkontroll eller app.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør og og via lufteventil i vindu.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking da sluk er midt ute på gulv.
Vaskerom tilstøter yttervegg og vegg mot nabo.
Det ble målt med fuktmåler.
Ingen forhøyede fuktverdier ved måling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er over 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske gulvfliser.
13 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Ikke tilstrekkelig fall i dusjsone, noe motfall i dusjsone.
Lekkasjevann renner ikke til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Varmekabler i gulv virker ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men ved rehabilitering av bad er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel håndvask med underskap, sideskap.
Speilskap og belysning over vask.
Dusjvegg og vendbar dusjdør i glass.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Tett sokkel ved dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tett sokkel i dusjsonen kan hindre at lekkasjevann fra vask og toalett ledes til sluk.
Det anbefales å sikre åpninger eller fall som ivaretar tilfredsstillende avrenning til sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ok mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant tilkomst grunnet kjøkkenvegg og vegg mot nabo.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt kjøkkenet (Kvik kjøkken fra 2023)
Slette/ glatte fronter.
Enkel stålkum.
Laminerte benkeplater. Integrerte stikkontakter (nedfelt) i benkeplate.
Dobbel stikkontskt under benkeplate inne i skap under innfelt stikkontskt
Storformatflis over benkeplater.

Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp).
Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøl/ frys (kombiskap). Mikroovn.
Dobbel stikkontakt under overskap.
Tilsammen 5 doble stikkontakter i skap.
Belysning under overskap

Laminat på gulv (2023)
Smart panel i himling med lysspotter.

2 åpningsvinduer med lufteventil



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter integrert i platetopp.
Også avtrekk i himling styrt med app og fra fjernstyring.
Begge funksjoner fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Kobberrør, med og uten plastkappe.
Hovedstoppekran til boligen.

Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Det er ikke montert drenshull under skap, eller åpning i skap for at eventuelt lekkasjevann skal renne utover synliggjøres.
Det er ikke montert kursfortegnelse.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

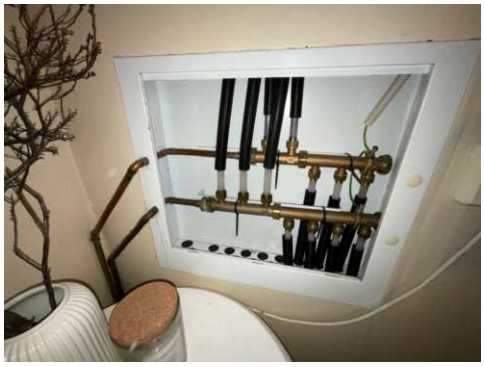
Konsekvens/tiltak

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

Anbefales å montere kursfortegnelse.
Kursfortegnelse er et forskriftskrav, gir sikkerhet og forenkler drift og feilsøking.



Vannuttak ved hovedinngang





Kobberrør, kobberrør med plastkappe.
Hovedstoppekran til boligen.



Venstre håndvask, bad. Stråle deler seg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



Røropplegg under skyllekum, vaskerom.

Tilstandsrapport



Røropplegg under venstre håndvask, bad, hovedetasje.



2 lufteluker i gavlvegger.



Røropplegg under høyre håndvask, bad, hovedetasje.



Aggregat for mekanisk avtrekk montert på loft (tilkomst via knevegg til kneloft).



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannstank, 194 liter, frav 2002 montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med 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 (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller 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.

Kurs for elbillader er montert som vennetjeneste (det er ikke elektriker som har utført arbeidet).





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2003 uten kjeller, og dreneringen vurderes ut fra byggeår å være av en standard som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, men naturlig aldring og lokale grunnforhold tilsier at tilstanden bør følges opp gjennom normale vedlikeholdsrutiner. Anbefalte tiltak omfatter jevnlig kontroll av taknedløp og bortledning av overvann, rens av eventuelle drensrør og spylekummer ved behov, samt visuell kontroll av terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Det bør videre påses at vann ikke blir stående inntil konstruksjonen, og at eventuelle tegn til fuktproblematikk følges opp på et tidlig tidspunkt."

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Grunnkonstruksjonen er etablert i 2003 med fundamentering «såle på mark» dimensjonert for jevn lastoverføring og tilpasset stedlige grunnforhold.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lave tørrmurte forstøtningsmurer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng planert til flatt ved/ rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Uisolert garasje 26,43 m².
Elektrisk port. Utvendig belysning på hver side av garasjeport.
Betongdekke. Rister ved inngang til garasjen og på bakside av garasjen.
Grunnmur utført som betongblokker.
Liggende dobbelfalset trekledning.
Saltak tekket med betongtakstein.
Det er ikke montert snøfangere eller insektsnetting i raft.
grunnmur utført som betongblokker.
Platede vegger inne i garasjen.
Åpningsvindu og vindu over garasjeport.
2 doble stikkontakter på vegg inne i garasjen.

Vedlikehold

Samler seg fukt/ vann i hjørnet av garasjen.
Dør til garasje er råteskadet og anbefales utskiftet.
Liten bulk i elektrisk garasjeport.
Behov for løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

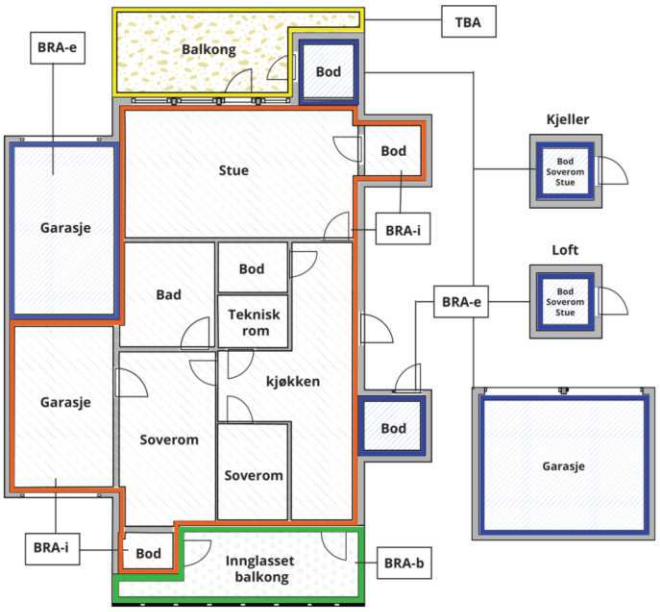
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Overetasje/ loft	39			39	
Hovedetasje	83	6		89	23
SUM	**122**	**6**			**23**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje/ loft	Loftstue, trapperom, bad, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Gang, vaskerom, gang 2 (inkl. trappeløp), bad, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

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

Hovedetasje

Gang: 3,67
Vaskerom: 4,86
Gang 2: 10,22 (inkl. trappeløp)
Soverom: Ca.12,00
Bad: 7,07
Kjøkken: 13,47
Stue: 26,45

Bod: 5,67 (utvendig tilkomst)

terrasse, 22,52

Overetasje/ loft

Loftstue: 17,40
Trapperom: 3,52
Bad: 2,81
Soverom: 7,34
Soverom 2: 7,37

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 26,43.
Betongdekke.
Samler seg i hjørnetvann/ fukt.
Tørrmurt grunnmur,
Platede vegger.
Elektrisk port (liten bulk i porten).
Åpningsvindu.
Dobbel stikkontakt på vegg.
Rister ved dør og vedport.

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)
Tomannsbolig	122	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Andréa Benedicte Sæle Kjær	Kunde
	Atle Kjær	
	Andréa Benedicte Sæle Kjær	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	1	369		0	463.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgdene 6

Hjemmelshaver

Kjær Andréa Benedicte Sæle, Kjær Atle Sæle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Flatøy i Alver kommune like ved Nordhordlandsbroen, 4,7 km. sørvest for tettstedet Knarvik (Amfi Knarvik).
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området. Det er også bensinstasjon i Alversund.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og Amfi Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.
3,3 km. til Frekhaug hvor man finner matvarebutikker (Rema/ Kiwi/ Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege og blomsterbutikk.
Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter. I området er det flere badestrender, idrettsanlegg og flott turterreng.
26,3 km. til Bergen sentrum (Bergen Storsenter).
40,4 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Asfaltert innkjøring.
Belegningsstein ved hovedinngang.
Lav tørrmurt forstøtningsmur.
Bed/ beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eierne	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13.04.2026		Sted Knarvik

Signatur selger 1: Andrea Benedicte Sæle Kjær

Signatur selger 2: Adrian Sæle Kjær

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nabo skal ha tilkomst til eiendom med bil - tinglyst

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

ABSK & ASK

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har blitt tatt 1stk mus i kneloft 2etg i 2020. Ikke sett noe siden

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☒ Ja Blitt observert i hall ved noen tilfeller, gjort tiltak etter dette og ikke observert siden.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Elektrisk ved bytte av kjøkken + spotter i kjøkken & stue

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse KG-elektro

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ~~Kontroll av~~

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kontroll av el-anlegg i 2025

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Montert av eier.

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	

Adresse: HØGDENE 6

Postnr.: 5918 Sted: FREKHAUG

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn: ANDREA BENEDICTE SÆLE Etternavn: KJÆR

Selger 2 Fornavn: ATLE SÆLE Etternavn: KJÆR

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Bad 1 etg. Sprekk i 2stk flis, øverst vegg høyre hjørne mot tak.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

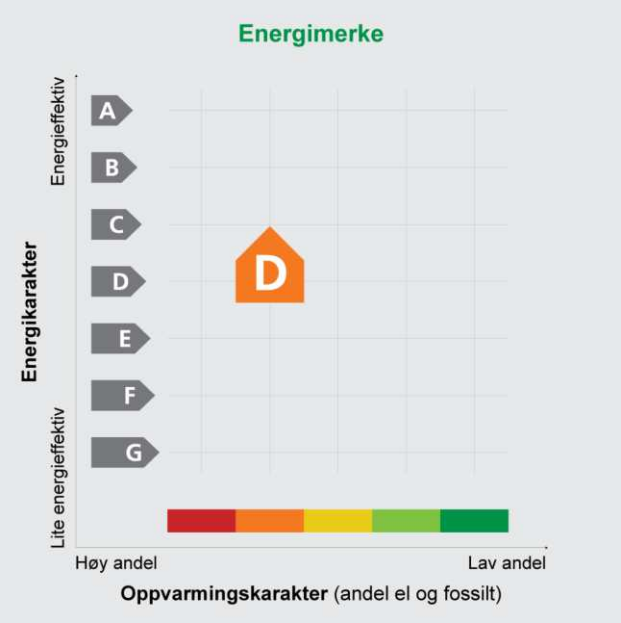
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

ENERGIATTEST

Adresse	Høgdene 6
Postnr	5918
Poststad	FREKHAUG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	369
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	21166855
Bustadnr.	
Merkenr.	A2019-961638
Dato	10.01.2019



Innmeld av	Elin Eidsnes

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installering av luft/luft-varmepumpe**
- **Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår:	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Høgdene 6
Postnr. og poststad: 5918 FREKHAUG
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.:
Dato: 10.01.2019 20:08:52
Energimerkenummer: A2019-961638
Ansvarleg for energiattesten: Elin Eidsnes
Energimerkinga er utført av: Elin Eidsnes

Gnr: 1
Bnr: 369
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.: 21166855

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 3: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2−3 kilowattimar i varmeutbytte.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Kommune

Meland kommune
Komm.avd. natur, næring teknisk
5906 Frekhaug

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Walde Byggevare Frekhaug torg 5918 FREKHAUG	Walde Byggevare Frekhaug torg 5918 FREKHAUG

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Høgdene 6 og 8	1	369 og 370		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
To-mannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Fagsjef for kommunalteknikk	04.10.2001	DKT.188/01

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
08.04.2013	Walde Byggevare AS

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdike tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93)

Merknader

Vilkår

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Frekhaug	06.06.2013	Sektorsjef teknisk Anny Bastesen

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 27.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 369
Adresse: Høgdene 6, 5918 FREKHAUG
Referanse: 195260055

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Flatøy sør/aust
Reguleringsføremål	Bustad

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

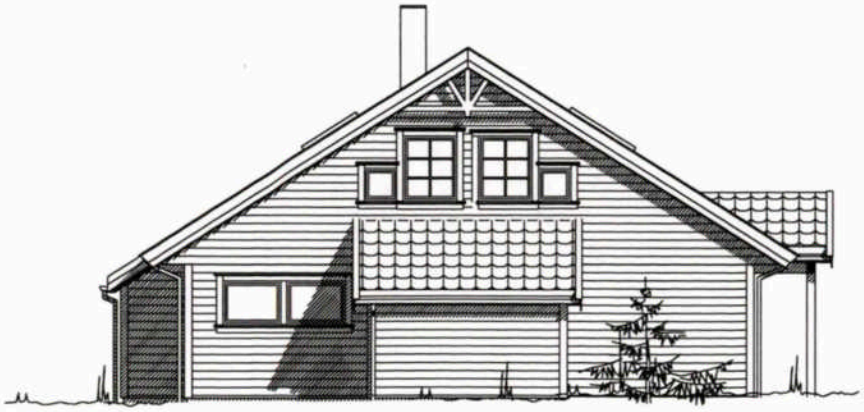
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.









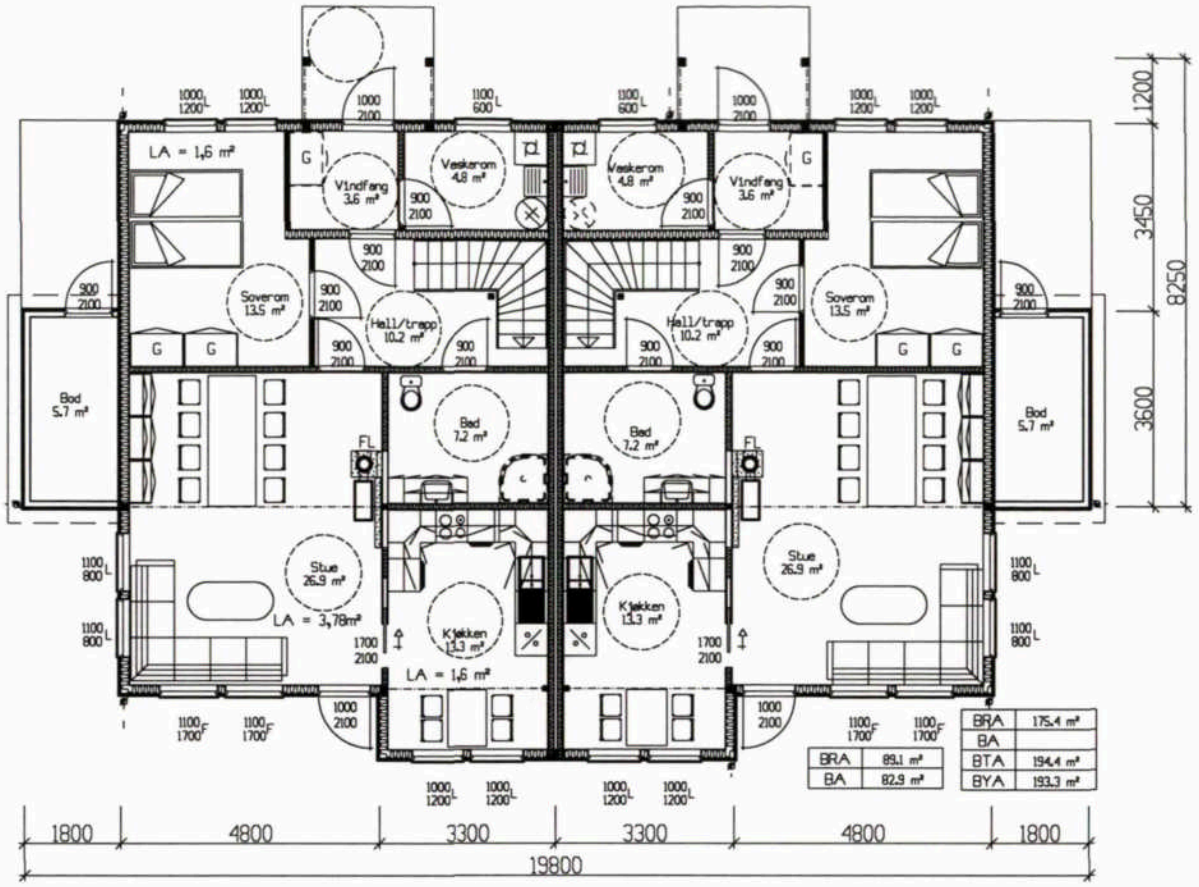
ANMELDINGSTEGNING
ALLE FASADER

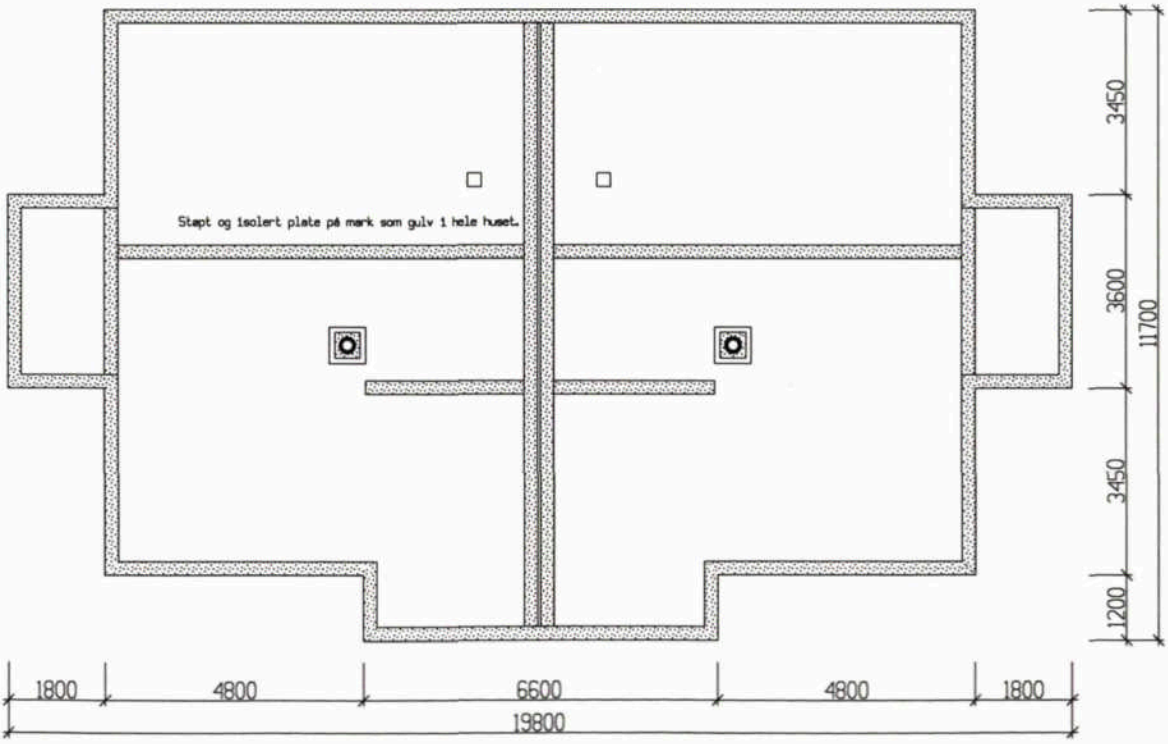
BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR 1 BNR 14	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1206–01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT UBH AS:
		TEGNER: AKB	GODK. NR: 1998001957
	www.byggmann.no		ARK: 501

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM

BORGERT FOR SIKKERHET



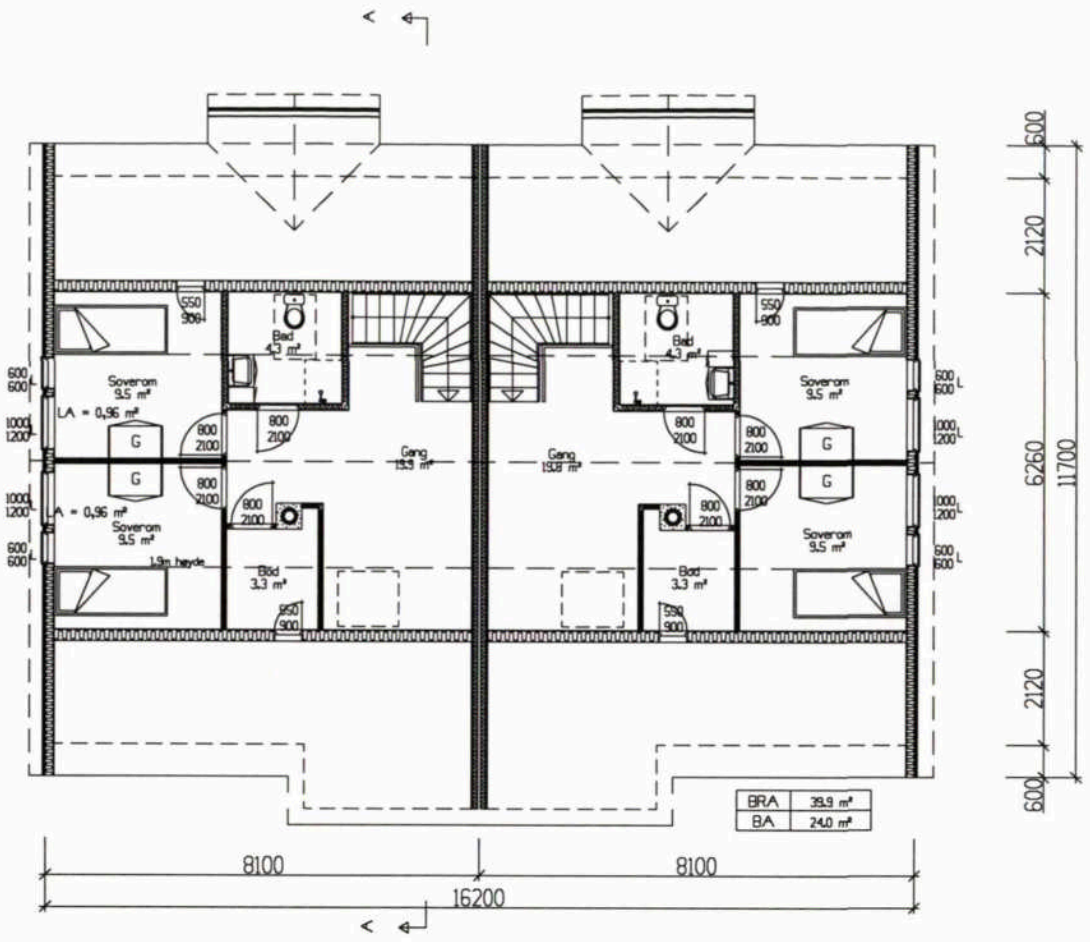


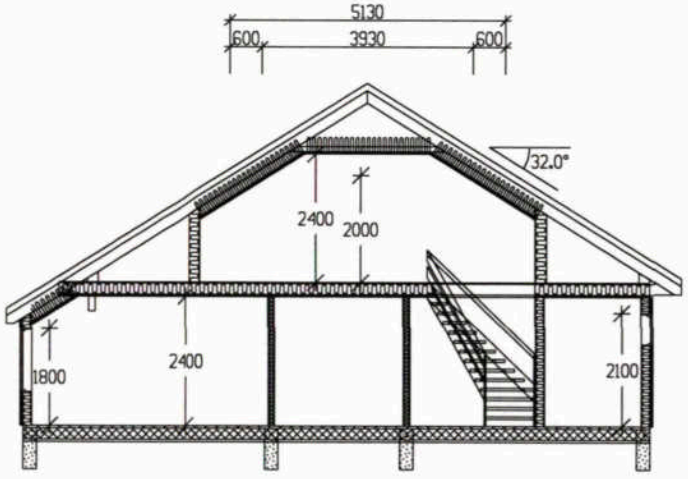
ANMELDINGSTEGNING
PLAN 1 ETASJE OG GRUNN

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR: 1 BNR: 14	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1206–01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT UBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR: 1998001957
		www.byggmann.no	ARK: 503

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM





SNITT A-A

LOFT/TAKPLAN OG SNITT

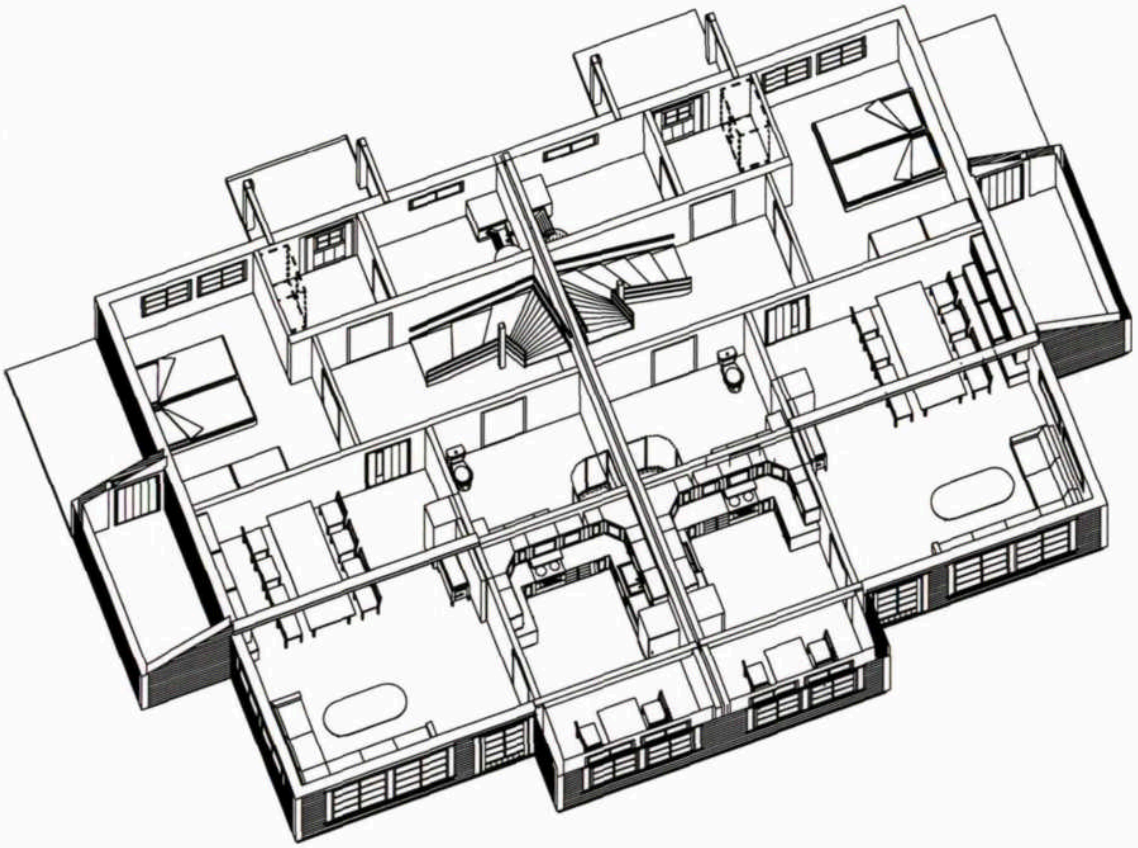
BYGGMANN

Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR 1 BNR 14	MÅL: 1:	PROSJEKT BG AS: 1206–01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT LBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR: 1998001957
		www.byggmann.no	ARK: 505

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM





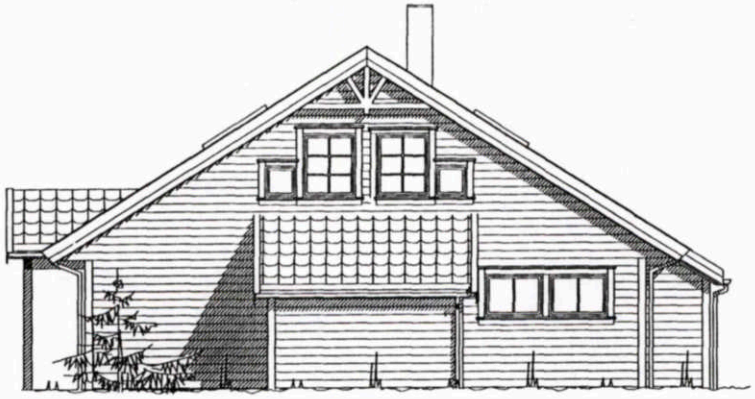
PERSPEKTIVER

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR: 1 BNR: 14	MÅL: 1:	PROSJEKT BG AS: 1206-01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT UBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR: 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I. TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM		www.byggmann.no	ARK: 507

GODKJENT FOR BYGGESAKSBEHANDLING









MELAND KOMMUNE
Kommunalteknisk, tekniske tenester/
plan/utvikling og natur
31 AUG. 2001
Jnr. 200109473
Ark. I-367 m.fl. Saksh. TSV
Sak nr. 200202139-1

Godtatt etter plan- og bygningsloven
Dato: 18/9-01
Saksnr.
Ansvarlig kommunalteknisk tjenesteleder

ANMELDINGSTEGNING
ALLE FASADER

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER:
Walde Byggevare AS
Holme
5918 Frekhaug

TILTAK:
Rekkehus 2000
Flatøy, 5918 Frekhaug
BNR. 14
GNR.

MÅL:
1:100

PROSJEKT BG AS:
1206-01

LEVERANDØR:
Walde Byggevare AS
Holme
5918 Frekhaug

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
BYGGMANN GRUPPEN AS

DATO:
04.07.01

PROSJEKT LBH AS:

TEGNER:
AKB

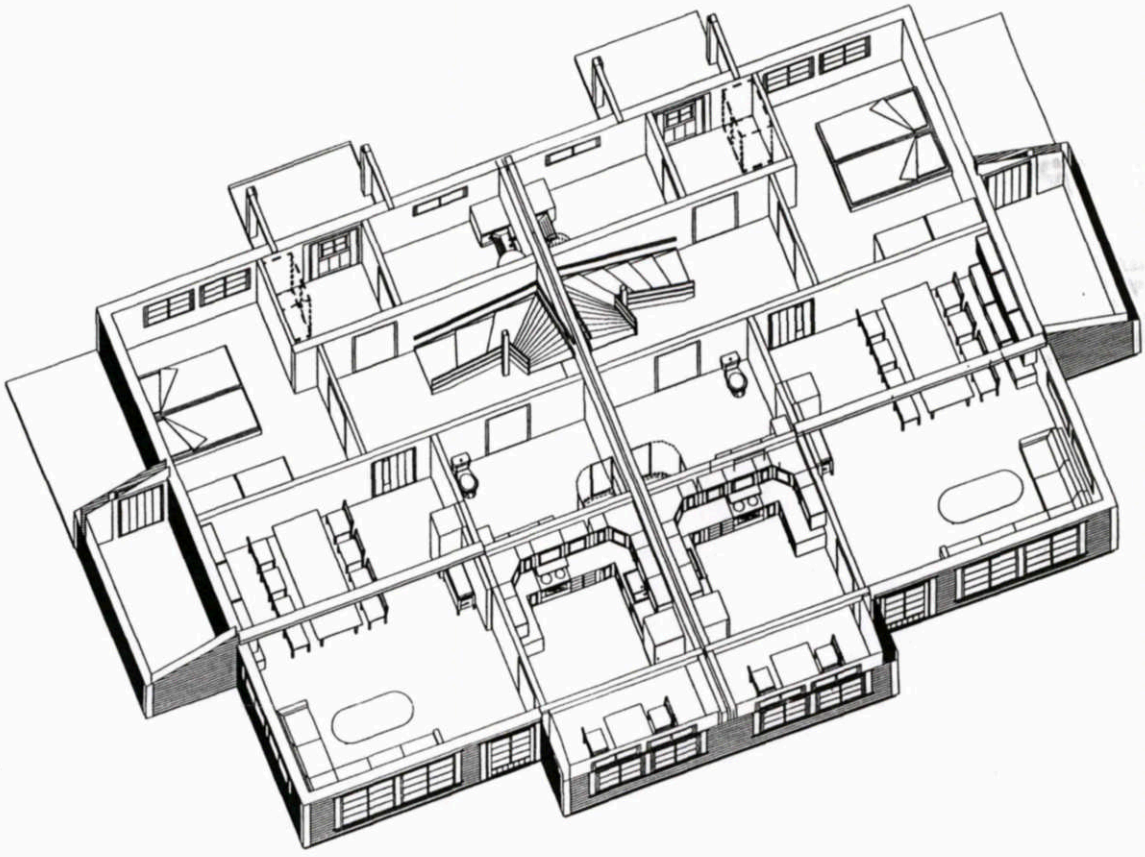
GODKJ. NR:
1998001957

ARK:
501

www.byggmann.no

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM

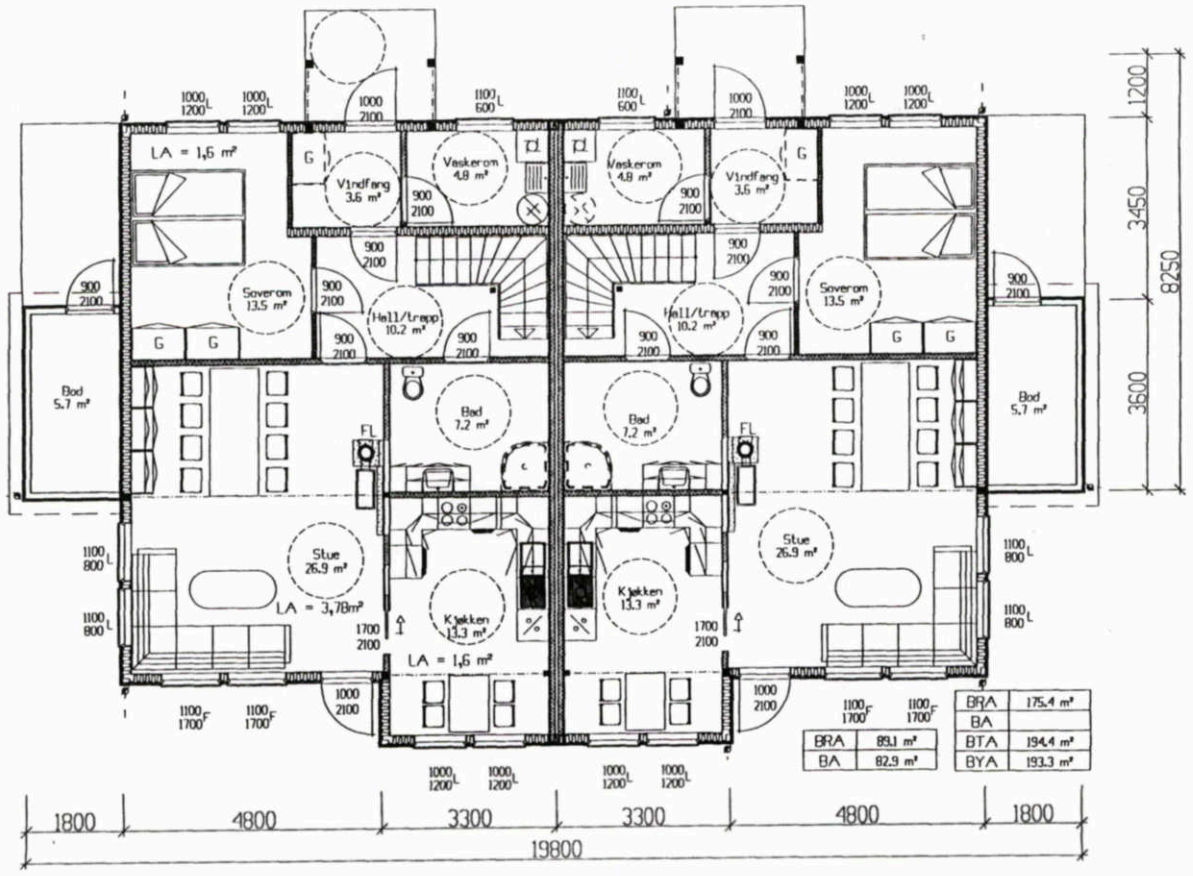


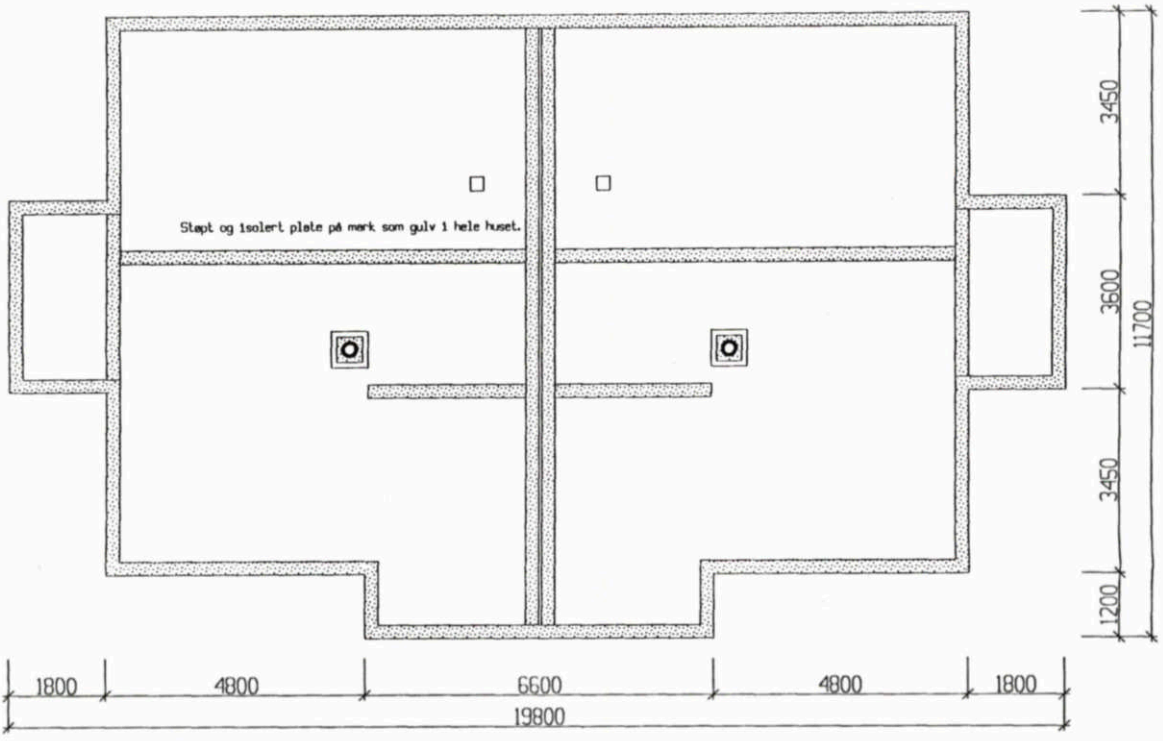


PERSPEKTIVER

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR: 1 BNR: 14	MÅL: 1:	PROSJEKT BG AS: 1206-01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01 TEGNER: AKB	PROSJEKT LBH AS: GODKJ. NR: 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I. TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM		www.byggmann.no	ARK: 507

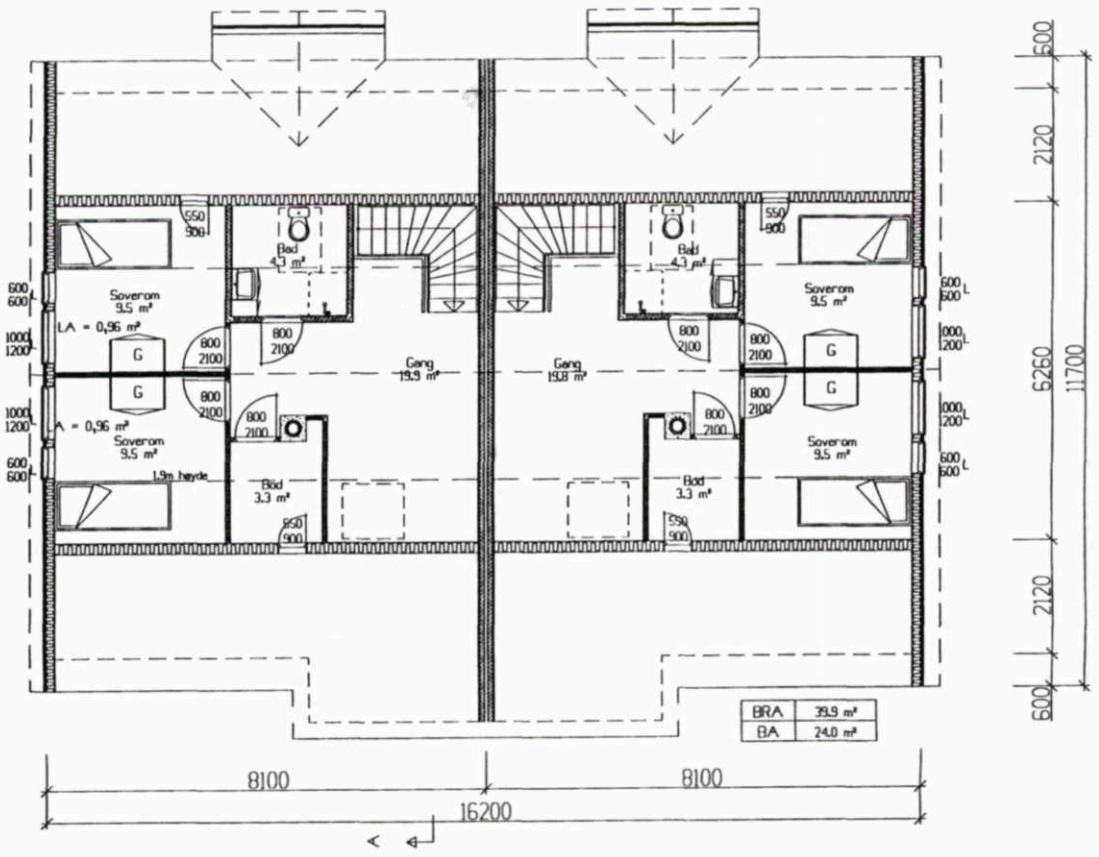


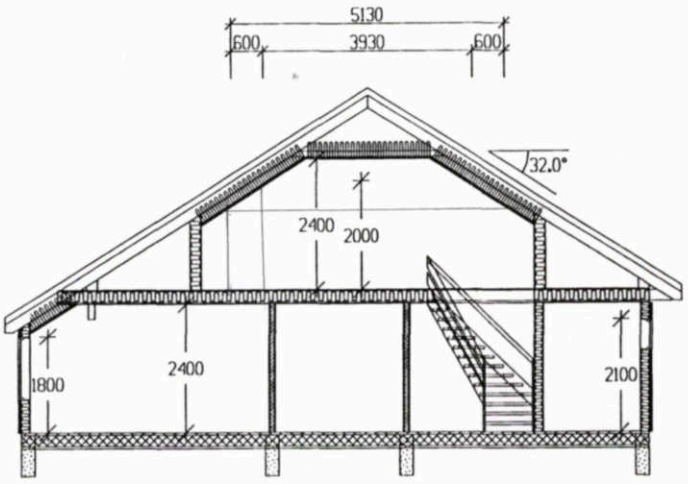


ANMELDINGSTEGNING
PLAN 1 ETASJE OG GRUNN

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR 1 BNR 14	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1206–01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT UBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR: 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I. TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM		www.byggmann.no	ARK: 503





SNITT A-A

LOFT/TAKPLAN OG SNITT

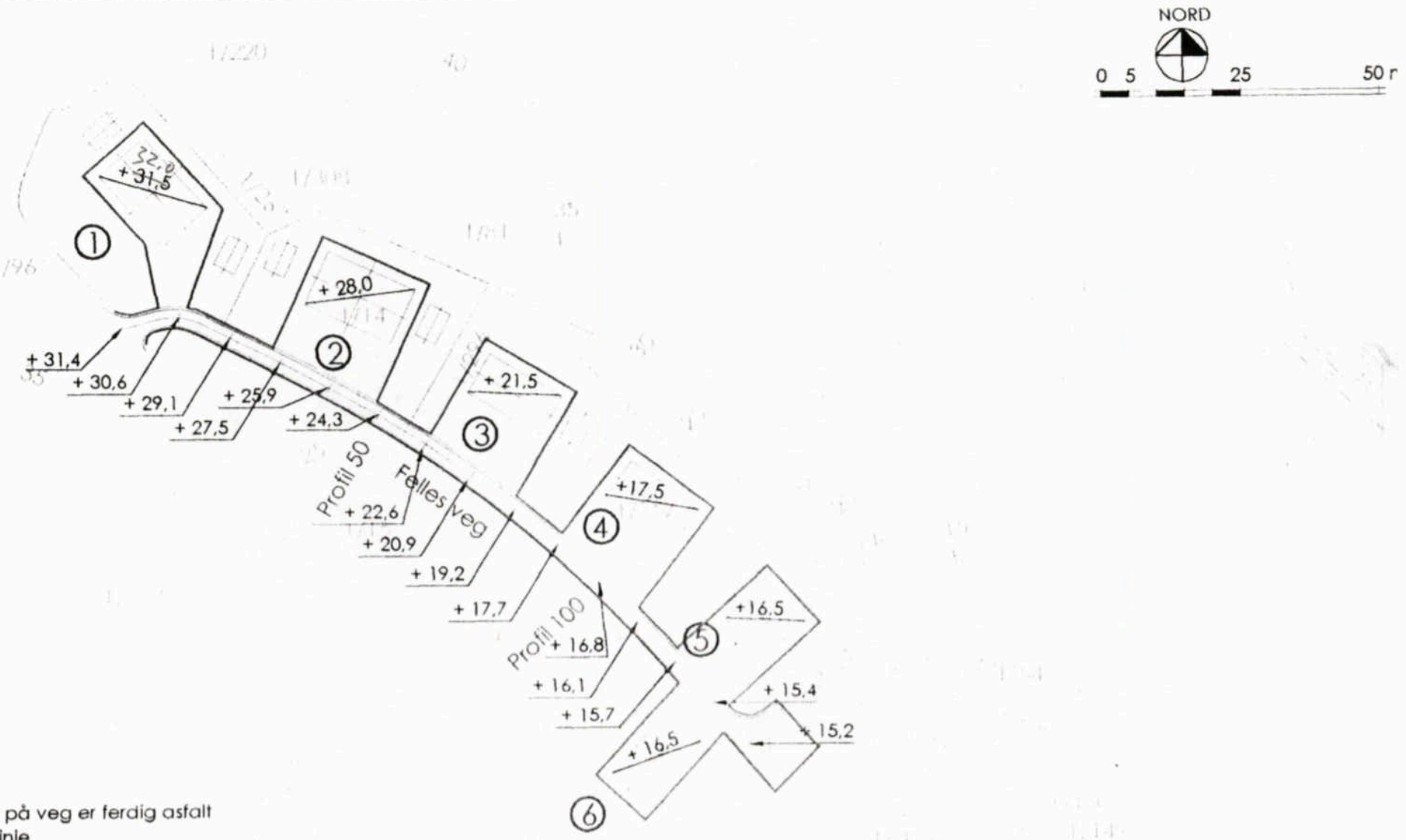
BYGGMANN ®

Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.

TILTAKSHAVER: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	TILTAK: Rekkehus 2000 Flatøy, 5918 Frekhaug GNR: 1 BNR: 14	MÅL: 1:	PROSJEKT BG AS: 1206–01
LEVERANDØR: Walde Byggevare AS Holme 5918 Frekhaug	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 04.07.01	PROSJEKT UBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR: 1998001957
		www.byggmann.no	ARK: 505

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM

KONSULENT FOR LØSNINGER



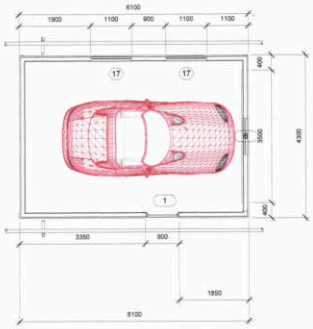
Høgder på veg er ferdig asfalt i senterlinje
Sprengningsplanet ligg 0,65 m under

Høgder på bygg er ferdig golv, lågaste golvplan
Sprengnings- /planeringsplan ligg 0,5 m under ferdig golv

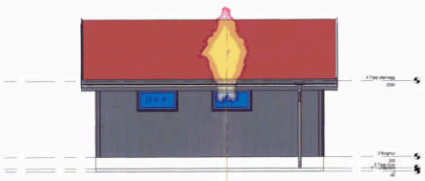
Walde &

Solbergdalen, Flat
Planeringsplc
30. 08.

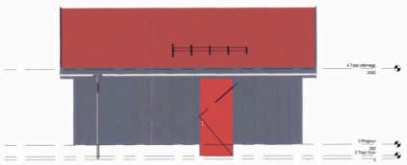
Siv. ing. Vidar Mj
Fabrikkgaten 78, 5059 BERG



1 2 Topp Gulv
1 : 50



2 Nord
1 : 50



3 Sør
1 : 50



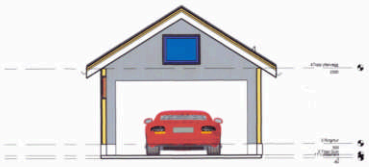
4 Vest
1 : 50



5 Øst
1 : 50



8 3D View 3



7 Snitt I grid G
1 : 50



No.	Description	Date

Garasje

[redacted]

Unnamed

A104

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgdene 6, 5918 Frekhaug
Gnr. 1, Bnr. 369, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
