PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

FLATØYVEGEN 35 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Kart

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Flatøyvegen 35 E, 5918 FREKHAUG
ALVER kommune
gnr. 1, bnr. 253

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-1952 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ7887

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Skare AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1970 med normal standard ut fra alder og byggeskikk. Bygningen fremstår jevnlig vedlikeholdt, men det er registrert flere forhold som krever oppfølging, herunder krypkjeller med vanninnsig/fuktproblematikk, eldre våtrom med TG3, avvik i etasjeskille samt normal aldersslitasje på bygningsdeler.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Taket er tekket med stål/ aluminiumsplater med takstein profil.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/ seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Renner og nedløp i stål.

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

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975.
- fabrikkmalt hovedytterdør fra 2025 ,
- malt balkongdør i tre fra 2021
- enkel kjellerdør i tre fra 2025.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre, gulvbord i tre fra 2025. Areal er målt til 22 m².

Utvendig trapp som er støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv av laminat.
- Veggene har trepanel
- tak har trepanel.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Innvendig trapp:
Rettløpet lakkert tretrapp med gelender og rekkverk.

Innvnedige dører:
Profilerte fabrikkmalte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,2 m²)
Aktue ll byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har baderomsplater.
Tak/himling har malte panel.

Utstyrt med:
- Toalett
- Dusjvegger
- Servant i innredning
- naturlig ventilering
- plastsluk

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate.
Integrert utstyr:
- kjøl/fryseskap
- oppvaskmaskin,
- platetopp
- stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
Vannledninger er av kobber med plastkappe.
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VVS-installasjoner:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Oppvarming:
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Internett:
Fiberbredbånd er ikke installert, men det er fiber i området. Må høre med leverandør om det er mulig å levere.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig avrenning.

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Kupert terreng/ tomt rundt hytten.

Vann/avløp:
Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 1991.

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

Utvendige trapper:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendige trapper:
Åpninger i mellom opptrinn er større enn dagens forskriftskrav i innvendige trapper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

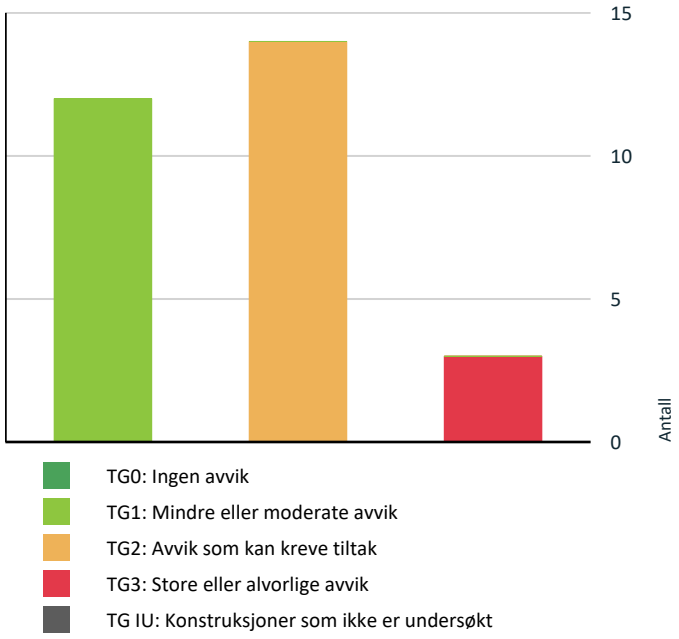
Fritidsbolig

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

Det ene soverommet er fjernet.

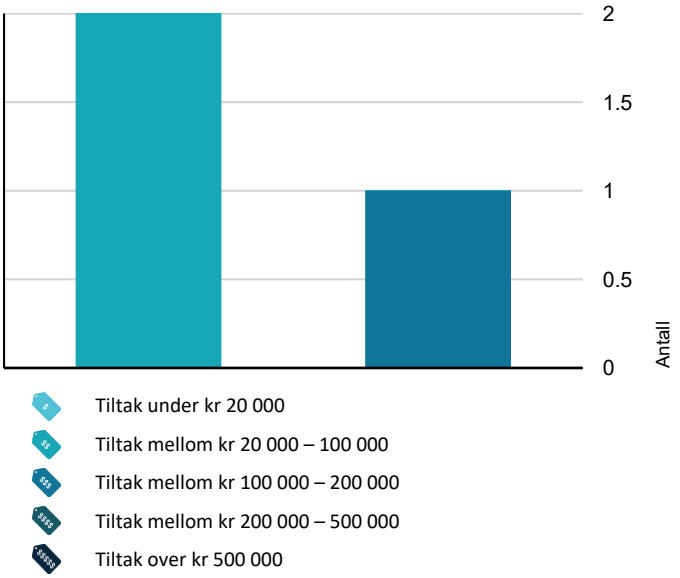
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,2 m²) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken (3,5 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Soverom

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål/ aluminiumsplater med takstein profil.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/ seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Taket er tekket med stål/aluminiumsplater

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens:
Vann som ledes for nært grunnmuren kan gi økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og drenering.

Tiltak:
Takvann bør ledes bort fra bygningen med forlengede nedløp eller rør til terreng der avrenningen skjer trygt.



Takvann bør ledes bedre vekk fra grunnmur



Takvann bør ledes bedre vekk fra grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggen har stående panel bak kledning og lekter.

Årsak:
Veggkonstruksjonen er utført med eldre oppbygning hvor stående panel er beholdt bak utlektet kledning. Løsningen gir ikke samme lufting og drenering som moderne veggoppbygninger.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Musesperre
Konsekvens:
Åpning kan gi adgang for mus, insekter og annet skadedyr inn i konstruksjonen. Dette kan medføre skader, lukt og forurensning i veggen.
Tiltak:
Det anbefales å montere egnet musesperre i nedre kant av luftespalten.

Værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler
Konsekvens:
Sprekker og slitasje kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning, råteskader og redusert levetid på kledningen.
Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med rengjøring, utskifting av skadet trevirke og ny overflatebehandling.

Veggen har stående panel bak kledning og lekter.
Konsekvens:
Redusert ventilasjon og uttørking kan føre til opphopning av fukt, med økt risiko for råte, sopp og forkortet levetid på trekonstruksjonen.
Tiltak:
Ved fremtidig rehabilitering anbefales ombygging til luftet og mer hensiktsmessig veggkonstruksjon etter dagens byggeskikk.

Tilstandsrapport



Det mangler musesperre



Kledningen er værslitt



Oppsprukket trevirke

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert spor etter eldre lekkasjer, og det er målt forhøyede fuktverdier i utstikket. Det er også observert flere eldre vepsebol. Kaldt loft er observert i fra 2 luker, ikke mulig å bevege seg på loftet.

Årsak:
Forhøyede fuktverdie kan skyldes kondensdannelse som følge av at inspeksjonsluke ikke er diffusjonstett. Varm og fuktig inneluft fra oppvarmede rom kan ha lekket opp i kaldt loftsrom og kondensert mot kalde overflater i sutaket.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forhøyede fuktverdier kan medføre fuktskader, råte og redusert levetid på trevirke dersom årsaken ikke er utbedret. Åpninger kan også gi fortsatt tilgang for skadedyr og insekter.

Tiltak:
Det anbefales å tette eller oppgradere inspeksjonsluken slik at den blir luft- og diffusjonstett. Videre bør ventilasjon på kaldloft kontrolleres, og fuktmerker overvåkes for å avklare om forholdet er aktivt eller eldre.

Åpninger tettes, og gamle vepsebol fjernes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjøkkenvinduet er tregt å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Sprekker og slitasje kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning av trevirket og redusert levetid på vinduene.

Tiltak:
Det anbefales lokal reparasjon av skadet trevirke, tetting av sprekker samt overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
Smøre og justere kjøkkenvinduet.


Vinduskarmer er slitte og det er sprekker i trevirket


Vinduskarmer er slitte og det er sprekker i trevirket

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør fra 2025 , malt balkongdør i tre fra 2021 og enkel kjellerdør i tre fra 2025.

Årstall: 2021


Terrassedør


Hovedytterdør


Kjellerdør

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre, gulvbord i tre fra 2025. Areal er målt til 22 m².

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Årsak: Overgangen mellom yttervegg og balkong/terrasse er utført uten beslag eller tilfredsstillende vannavvisende detaljløsning.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens:
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Etablere beslag og korrekt tetting i overgangen mellom yttervegg og balkong/terrasse for å lede vann bort fra konstruksjonen.



Terrasse



Det mangler beslag mellom kledning og terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp som er støpt i betong.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Årsak: Forholdet skyldes normal aldring, værpåkjenning, frostpåvirkning, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i betongen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mindre sprekker og skader kan utvikle seg over tid med økt vanninntrenging, frostsprengning, videre nedbrytning og redusert levetid på trappen.

Tiltak:
Det anbefales å reparere registrerte sprekker/skader og følge med på videre utvikling. Overflatebehandling eller tetting kan være aktuelt for å begrense fuktinntrenging.



Utvendig trapp i betong



Trappen har sprekker og skader

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Årsak:
Skade på veggoverflate.
Forholdet skyldes langvarig bruk, alder, normal belastning samt begrenset oppgradering og vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Overflatene fremstår med redusert estetisk standard og kan ha kortere gjenværende levetid før oppgradering blir nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold eller modernisering av overflater etter behov, herunder reparasjon, sliping, maling eller utskifting avhengig av materialtype og tilstand.



Overflater i stue



Overflater på soverom



Skade på veggoverflate

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er brukt isopor i etasjeskille, noe som ikke er en godkjent løsning.

Råteskader og mit er registrert i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

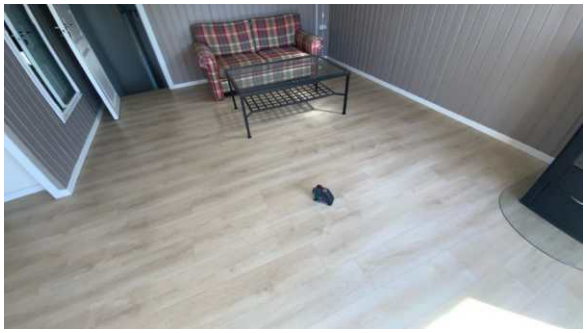
Isopor i etasjeskillet
Konsekvens:
Bruk av isopor i etasjeskille kan gi redusert brannmotstand i konstruksjonen. Ved brann kan materialet smelte, bidra til brannutvikling og avgi helseskadelige røykgasser.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonsoppbygningen. Ved rehabilitering bør løsningen erstattes med materialer og oppbygning som tilfredsstiller gjeldende krav til brann og lyd.

Råteskader og mit er registrert i konstruksjonen.

Konsekvens:
Skadene kan svekke konstruksjonens styrke, gi videre nedbrytning og behov for utskifting av trevirke.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av skadeomfang, utbedring av fuktkilde samt utskifting av skadet materiale. Skadedyrsanering vurderes ved aktivt angrep.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter er registrert i stue



Råteskader og mit er registrert i konstruksjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Vedovn i stue



Stålpipe

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller har utilstrekkelig luftutskifting som følge av manglende, tette eller feilplasserte ventiler.

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra bygningen eller heller mot konstruksjonen.

Forholdet kan skyldes overflatevann, mangelfull drenering, høyt grunnvann eller utilstrekkelig bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ventilering

Konsekvens:
Mangelfull ventilering kan gi forhøyet fuktbelastning, kondens, lukt og risiko for sopp- og råteskader.

Tiltak:
Bedre ventilering må etableres.

Terrengfall

Konsekvens:
Overflatevann kan samles inntil grunnmur og gi økt risiko for fuktinntrenging og fuktskader i krypkjeller eller fundament.
Tiltak:
Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Synlig vann/vanninnsig

Konsekvens:
Vanninnsig kan føre til fuktskader, sopp, råte, lukt og redusert levetid på konstruksjonen.
Tiltak:
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig vanninnsig



Det er terrengfall mot bygning

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har rettløpet lakkert tretrapp med gelender og rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte fabrikkmalte lettdører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



VÅTROM

ETASJE > BAD (2,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktue II byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har baderomsplater.
Tak/himling har malte panel.

Utstyrt med:
- Toalett
- Dusjvegger
- Servant i innredning
- naturlig ventilering
- plastsluk

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fremstår som funksjonelt, men oppfyller ikke dagens krav til utførelse og fuktsikring som følge av alder. Rommet gis derfor redusert tilstandsgrad, selv om det ikke er registrert alvorlige feil eller skader. Begrenset fall og lukket dusj hindrer vann fra andre steder i rommet i å renne til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet har avvik fra dagens krav til utførelse og fuktsikring.

Konsekvens:
Konstruksjonene har økt risiko for ikke å tåle normal vannbelastning eller lekkasjer over tid. Dette kan føre til skjulte fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Rommet har derfor redusert teknisk standard og tilstandsgrad.

Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes ved rehabilitering. Ved renovering må badet bygges opp etter gjeldende krav, med dokumenterte løsninger for membran/tettesjikt, fall mot sluk, våtsoner, rørgjennomføringer og tilslutninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad



Bad



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD (2,2 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Fra krypkjeller er det registrert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet om skadeomfang og tilstanden i skjulte konstruksjoner. Fuktskader kan medføre videre nedbrytning, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

Tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfang, årsak og behov for utbedring. Skadet materiale må repareres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



Synlige fuktmerker under bad. Bilde fra krypkjeller.



Avløp fra bad. Bilde fra krypkjeller.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (3,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Integrert utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler delvis fuge mellom kitchenboard og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Åpen overgang kan føre til vanninntrenging bak platen og ned i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader, oppsvelling av materialer og redusert levetid.

Tiltak:
Anbefaler å legge en ny fuge.



Kjøkken



Kjøkken



Det mangler delvis fuge



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN (3,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport





Bilde av vannledninger



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon.

Tiltak:
Tilstanden bør følges opp jevnlig, og oppgradering eller utskifting må påregnes ved svikt eller i forbindelse med rehabilitering.



Avløpsrør



Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Spalteventil i vindu



Veggventil

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Fiberbredbånd er ikke installert, men det er fiber i området. Må høre med leverandør om det er mulig å levere.

Årstall: 1970

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Når hytten ble bygget, men har nytt sikringsskap og delvis oppgradert ledningsnett.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist på befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konsekvens:
Eldre drenering og mangelfull utvendig fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og vanninnsig i krypkjeller/kjeller. Dette kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonene.

Tiltak:
Det bør utføres lokale tiltak snarest. Terrengfall må ledes bort fra bygningen, og drenering/fuktsikring bør utbedres eller fornyes for å redusere vannbelastningen mot konstruksjonen. Det er vanninnsig i krypkjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe flassende maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Flassende maling er et tegn på fuktbelastning eller slitasje, og kan gi videre nedbrytning av overflaten.

Tiltak:
Løs maling bør fjernes, underlaget kontrolleres og overflaten behandles på nytt med egnet produkt etter nødvendige forarbeider.

Tilstandsrapport



Grunnmur i betong og sparestein.



Flassende maling på grunnnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Kupert terreng/ tomt rundt hytten.

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

Årsak:
Eiendommen har kupert terreng, og enkelte områder har utilstrekkelig fall bort fra hytten eller fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens:
Vann kan samle seg inntil grunnmuren og gi økt belastning på konstruksjonen, med risiko for fuktinntrenging, oppfukting av grunnmur og redusert levetid på bygningsdelene.

Tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 1991.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendige trapper:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendige trapper:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Årsak: Rekkverket er utført etter eldre standard eller med utilstrekkelig høyde sammenlignet med dagens krav.
Årsak: Rekkverket er utført med for store mellomrom mellom opptrinn etter eldre løsning.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Utvendig trapp
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde kan gi redusert fallsikring og økt risiko for personskade ved bruk av trappen. Forholdet er vanlig for eldre bygg, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering kun som følge av alder.

Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftsnivå. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å øke rekkverkshøyden ved fremtidig vedlikehold eller ombygging.

Innvendig trapp
Konsekvens:
Store åpninger kan gi økt risiko for at barn kan falle gjennom, sette seg fast eller skade seg. Forholdet er vanlig for eldre bygg, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering kun som følge av alder.

Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftsnivå. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å redusere åpningene ved fremtidig vedlikehold eller ombygging.



Radon: Skjermbilde fra propcloud.no


Avstand mellom opptrinn er større enn dagens krav




Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav

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

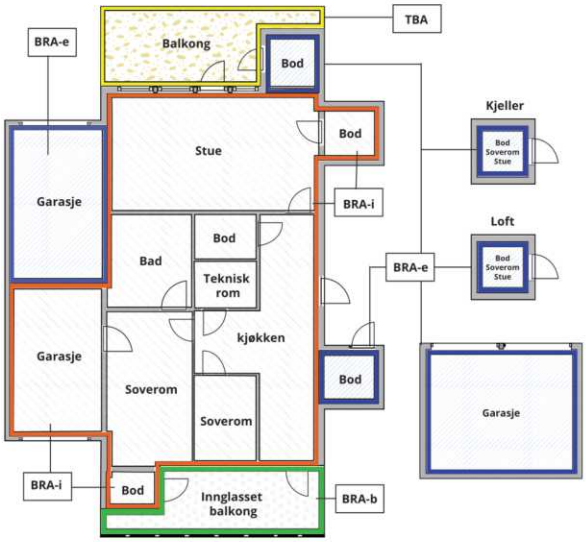
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48			48	22
SUM	**48**				**22**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad (2,2 m²), entré (2,6 m²), stue (25 m²), kjøkken (3,5 m²), soverom (10,5 m²), soverom 2 (3,4 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det ene soverommet er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Har hatt en gjennomgang av det elektriske og gjort oppgraderinger hvor det er behov.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Alf Helge Moldekleiv	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	1	253		0	414.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flatøyvegen 35 E

Hjemmelshaver
Freka Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen har beliggenhet på Flatøy i Alver kommune. Eiendommen har sjøutsikt og sol fra morgen til kveld. Fritidsboligen ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde. Kort avstand til skoler, butikksentre i Frekhaug eller Knarvik. Til Bergen sentrum er det ca 25 minutter kjøring.

Adkomstvei

Felles privat fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Meland 2015-2026

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_125620190001
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:16.10.2019

Støysone
Støy:Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn: H220

Gjennomføringssone
Gjennomføring: Krav om felles planlegging
Hensynsonenavn: H810_6

Bestemmelsesområde
Områdenavn: #11
Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Arealformål
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Flatøy sør/aust

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_125619971015
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:15.10.1997

Reguleringsplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan Flatøy sør-aust
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 15.10.1997
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Areal: 348210.53

Om tomten

Selveier tomt på 414 m²
Tomten er opparbeidet med plen og div.prydbusker. Gruset innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.04.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.04.2026	Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UZ7887

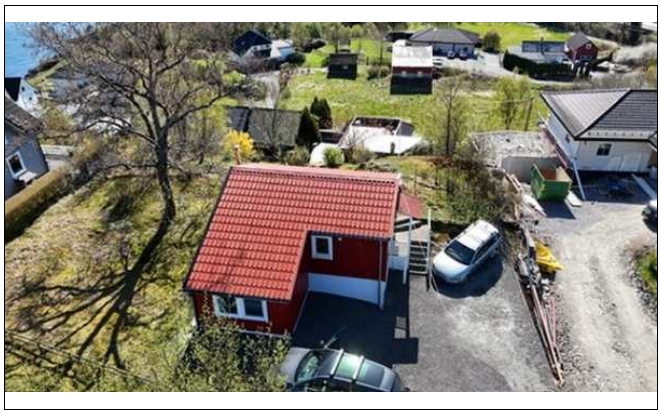
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





Dronebilder av eiendommen







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Nordhordland — Oppdragsnr.: 19526 0075

Adresse: Flatøyvegen 35E

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? 2025 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År ___ Mnd

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

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

Selger 1 Fornavn: Freka Invest AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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:
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:

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

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

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/øktfellesgjeld?**

☐ 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

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

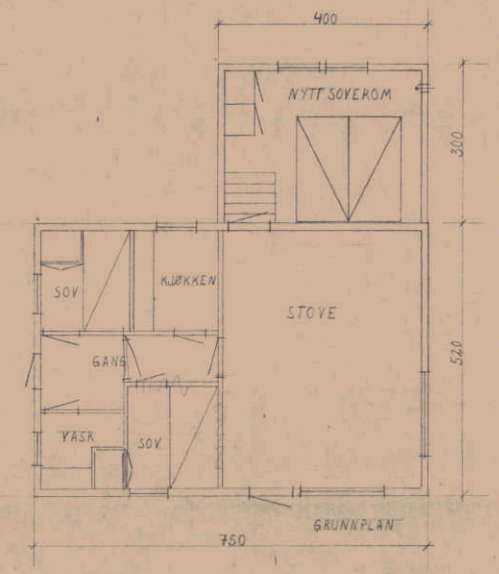
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

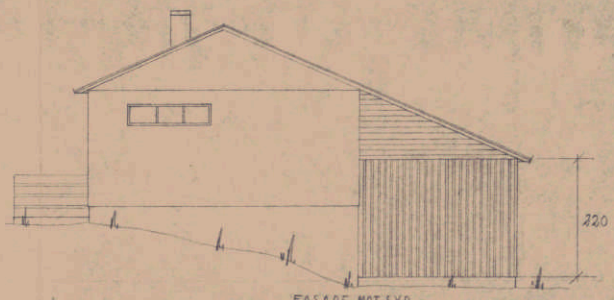
☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

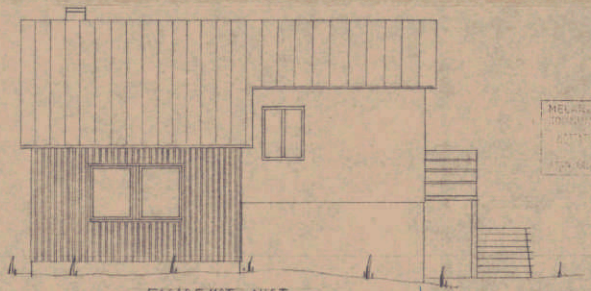
Dato 13/5-26		Sted Tvarik

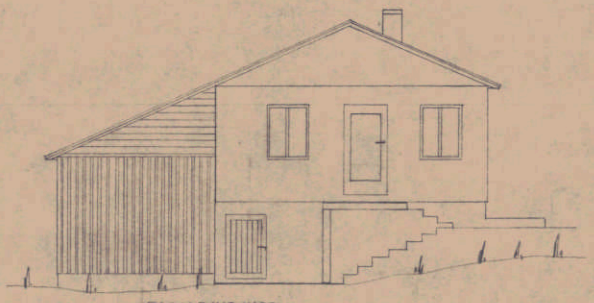
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:









Godteke m/ murer
Sak nr. 157/75
Meland bygningsråd 15/7-75

NYTT TILBYGG (SOVEROM) 12 m²
SKRÅA HIMLING

Dato	Kontr./Tegnet	Tracet	Målestokk
4/3-75	A-K MOLDENES		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

SIGNE OG JOHANNES GERDES
FLATØY

Henvisning. Beregning.

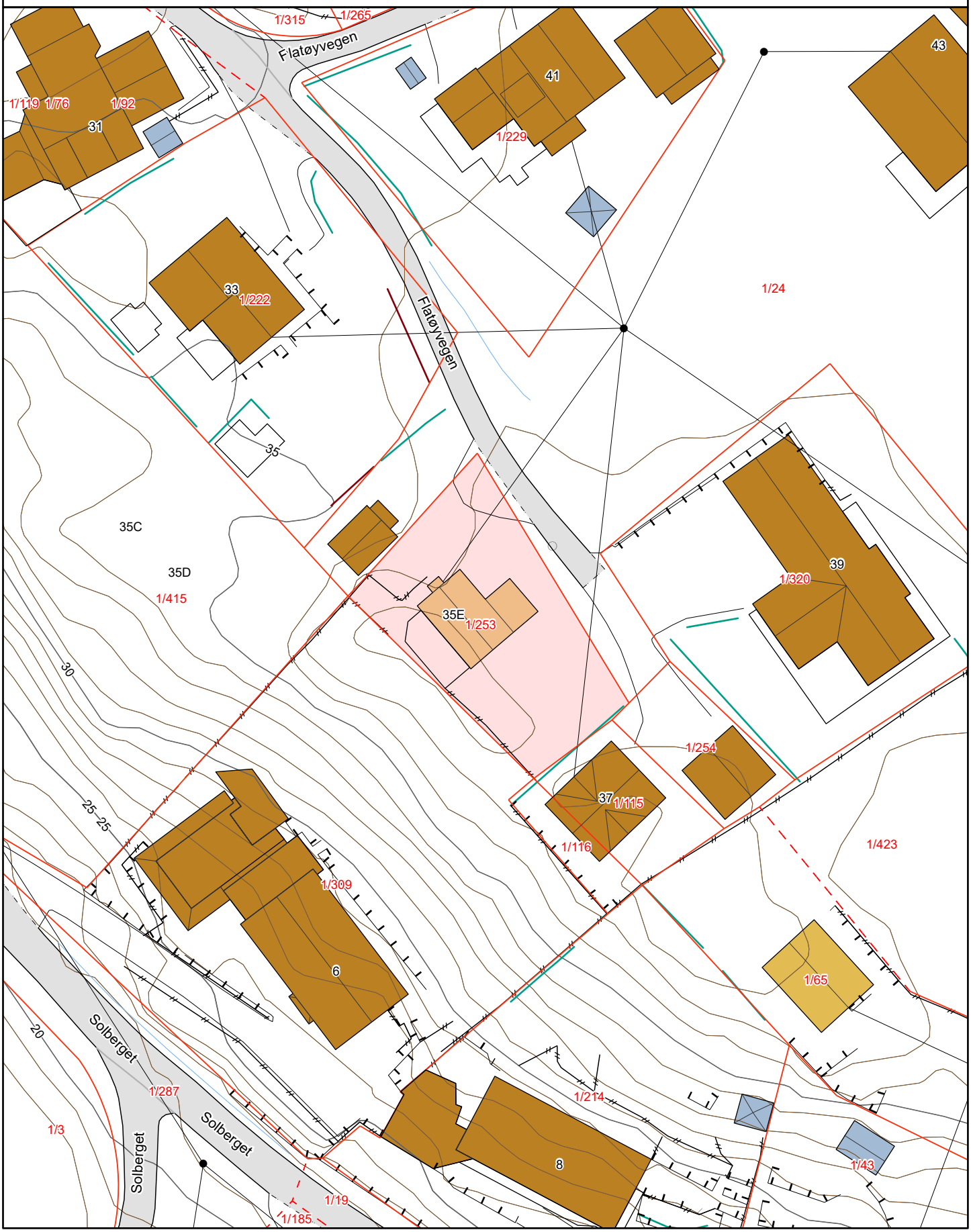
ALLMÅL KONTROLLERAST PÅ BYGGEPLASSEN

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

Oversiktskart

Adresse: **Flatøyvegen 35E, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/1/253/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 414 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026



Matrikkelkart

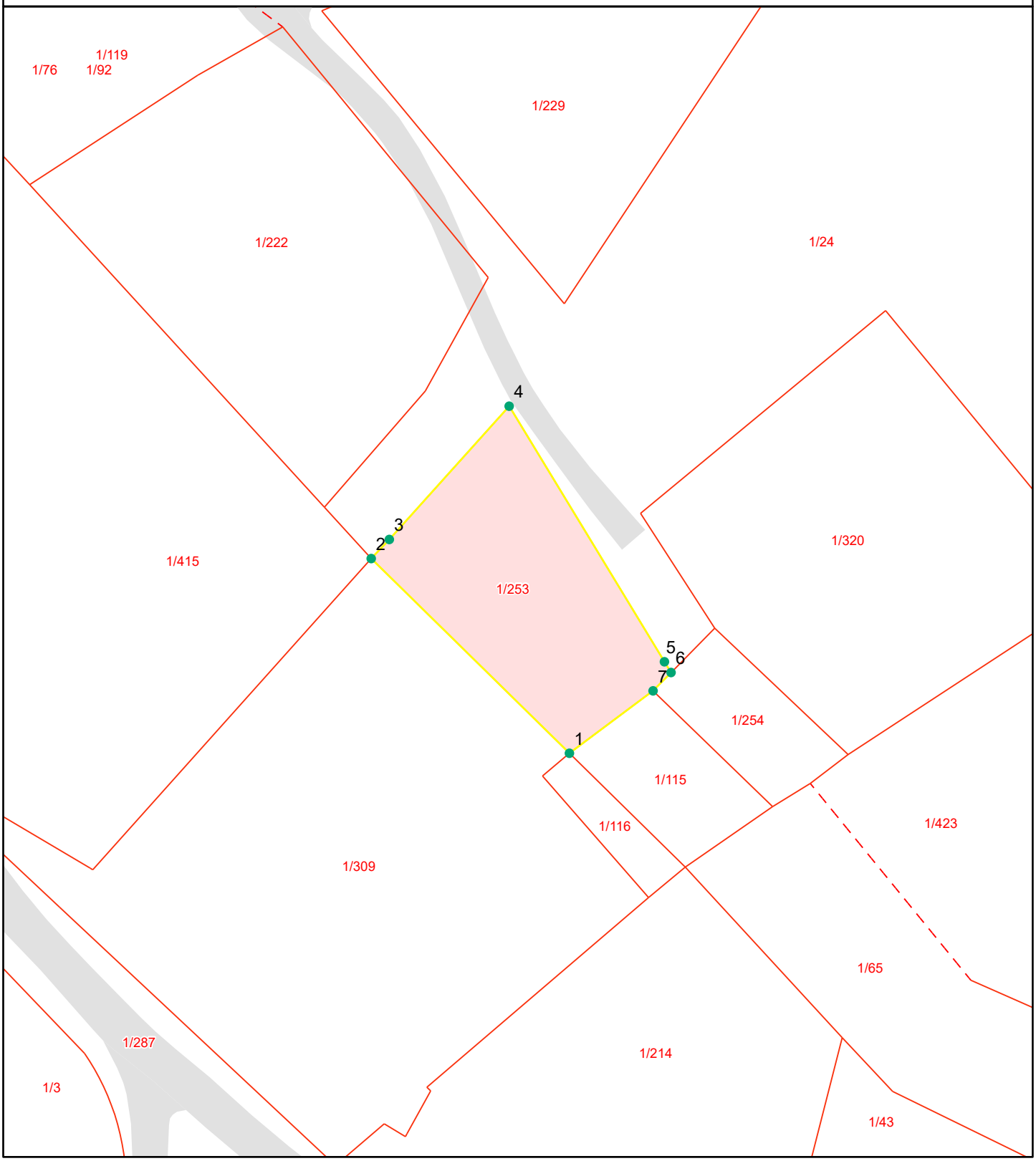
Adresse: **Flatøyvegen 35E, 5918 Frekhaug**
Gnr/bnr: **4631/1/253/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 414 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026

N

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

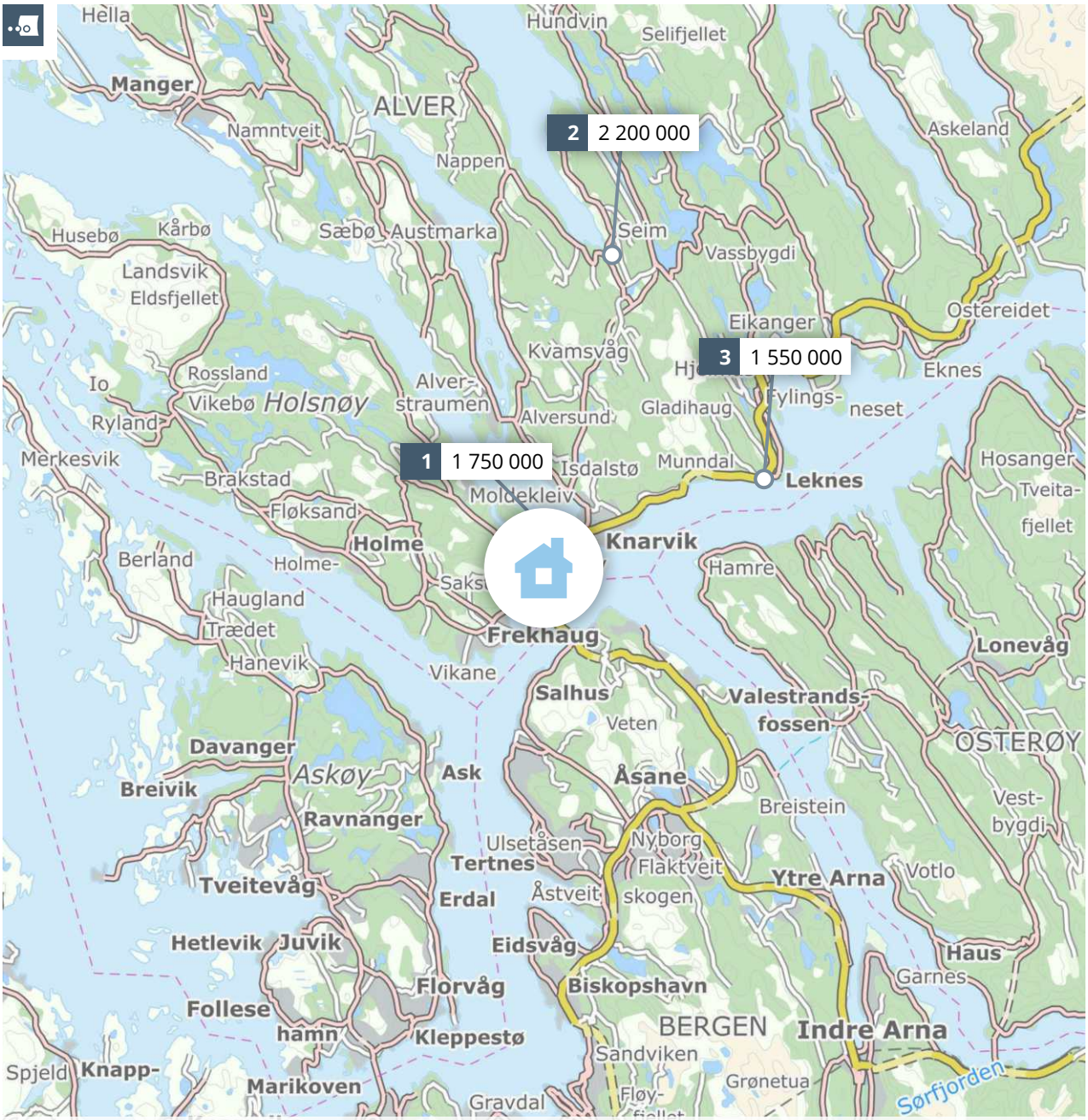
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 414 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6716734.61	294928.79	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	25.7	0
2	6716752.55	294910.5	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.43	0
3	6716754.31	294912.17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	16.58	0
4	6716766.59	294923.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.65	0
5	6716743.04	294937.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.17	0
6	6716742.05	294938.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.38	0
7	6716740.36	294936.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.65	0



Meglers verdivurdering

FLATØYVEGEN 35 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 12.05.2026

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: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Flatøyvegen 35 E, 5918 FREKHAUG

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 1 BNR 253 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FLATØY

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	45 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt					414 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagelsundlia 22				29.07.2025	1 790 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**30 702**
	57 m²	1958	609 m²	3 sov						
2	Hønsedalen 30				09.10.2025	1 980 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**59 459**
	37 m²	1960	1 182 m²	1 sov						
3	Hopsdalsvegen 28				20.03.2026	1 490 000	**1 550 000**	0	1 550 000	**18 023**
	86 m²	1946	701 m²	3 sov						

Liten og koselig fritidsbolig på ett plan med innlagt strøm, offentlig vann og avløp, samt kjørevei til eiendommen. Pen beliggenhet med terrasse på 22 kvm og flott utsikt mot Byfjorden, samt gode solforhold. Overflater består for det meste av malt panel på tak og vegger, og laminat på gulver. Hvit profilert kjøkkeninnredning med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Eldre bad. Oppussing og modernisering må påregnes.
Gode bussforbindelser med ny terminal kun få minutter gange fra eiendommen.
Ca.6-7 min kjøring til Amfi Knarvik og Frekhaug senter hvor man har et godt utvalg av dagligvarebutikker og øvrige servicefunksjoner.
Kjøreturen til Bergen tar 25-30 minutter.
Anslått verdi i dagens marked kr.2 100 000,- til 2 300 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2025		06.06.2025	-	2 000 000	-	2 000 000	
16.07.1984		16.07.1984	-	500	-	500	1

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

Fritidsboliger til salgs i ALVER kommune nå

11
fritidsboliger til salgs

2.3M
2 215 000 Prisantydning i snitt
2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Fritidsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

10
fritidsboliger solgt

2.1M
2 061 000 Salgspris i snitt
2 010 000 Prisantydning i snitt
1.9M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Flatøyvegen 35E

AVSTAND TIL SJØ

150 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Rema 1000 Frekhaug	3 min
Coop Extra Frekhaug	4 min

AVSTAND TIL BYER

Bergen	29 min

AKTIVITETER

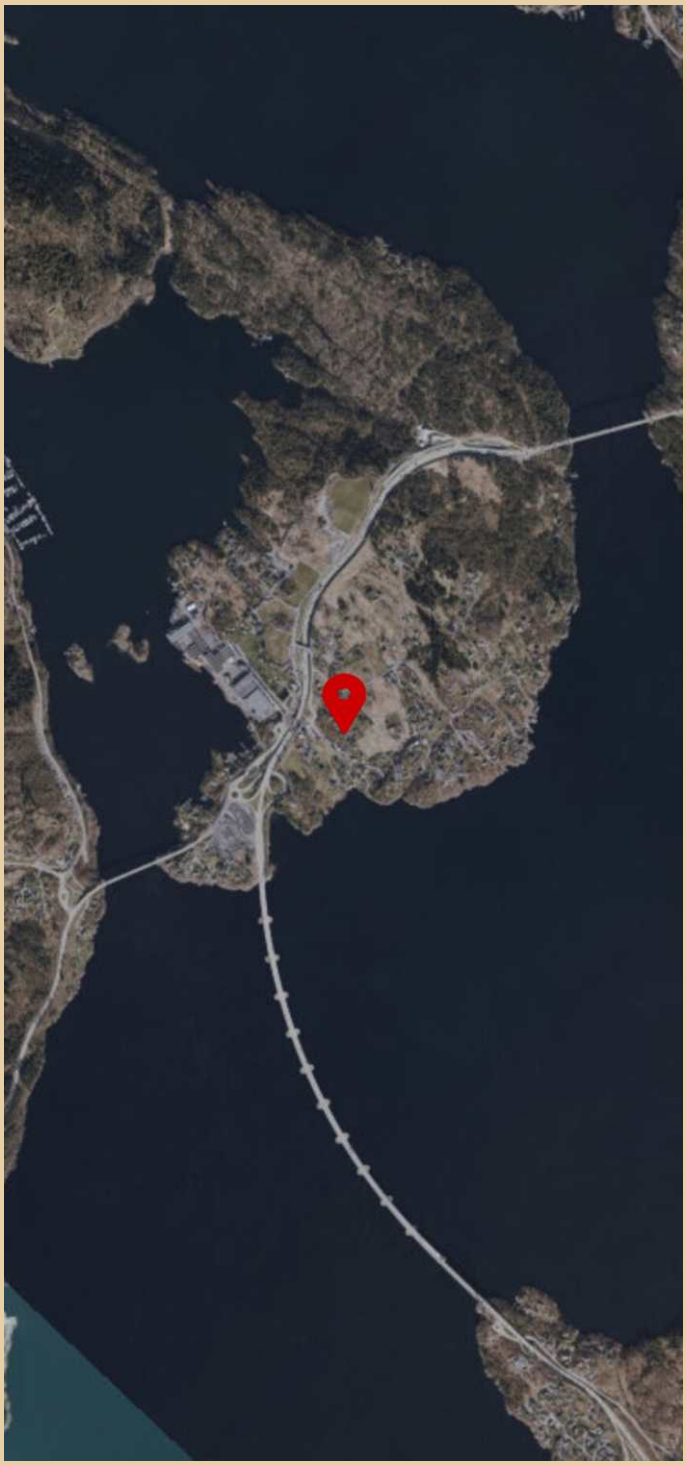
Flatøy Bygdelag - ballbinge	5 min
Sagstad skule	5 min
Meland Aktiv - flerbrukshall	5 min
Fossemyra kunstgressbane	5 min
Kunstgrasbane, lysanlegg	5 min
Frekhaug sandvolleyballbane	5 min
Frekhaug ballbane	6 min
Nordhordland folkehøgskule gymsal	6 min

SPORT

Flatøy Bygdelag - ballbinge	5 min
Sagstad skule	5 min
Max Fitness Frekhaug	4 min
Studio Nor Knarvik	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arna stasjon Linje F4, L4, R40	25 min 22 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 25.8 km
Flatøy terminal Linje 300, 300E, 310, 312, 313	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	42 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Flatøyvegen 35 E, 5918 Frekhaug
Gnr. 1, Bnr. 253, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 622

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
