PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

FESTEVEGEN 433

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Festevegen 433, 5912 SEIM

ALVER kommune

gnr. 70, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 15.08.2026 **Rapportdato:** 22.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** EF9117

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

Fritidsbolig/ hytte over 2 etasjer. Tilhørende separat bodhus.

Eierne har lagt ned vesentlig med arbeid/ materiell i å oppgradere hytten.

Kopiert tekst fra eierne:

«Ny kledning (BergeneHolm). Vinduer og terrassedør i 2019
Nytt Kjøkken og hvitevarer 2020
Nytt strøminntak til hytte fra BKK og nytt sikringsskap i 2019/2020
Skiftet alt av det elektriske i hovedetasje 2019
Nytt panel , isolasjon og varmekabler i underetasje 2019
Nytt gulv i hele hytten 2019/2020.
Tilknyttet fiber og altibox i 2022.
Ny vinkeltrapp 2020
Ny vakuumpumpe 2026».

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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takpanner med ru overflate.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er ikke montert snøfangere på takflatene.
Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Saltakkonstruksjon bygget med taksperrer og bærende undertak (taktro/ panel).
Det er satt tilstandsgrad 1 på selve kledningen (liggende, dobbelfalset trekledning).
Musebånd i bunn av kledning.
Veggkonstruksjon bak kledning.
Vinduer (2019) med isolasjonsglass i pvc-karmer (hardplastkarmer).
Åpner og lukker fint.
Kjeller: Eldre vindu med isolasjonsglass, montert i trekarmer.
Kjeller: Ytterdør i profilert trevirke.
Hovedetasje, stue: Terrassedør (2019) med isolasjonsglass montert i pvc-karmer (hardplastkarmer).
Dørene åpner, lukker og låser fint.
Terrasse og trapp, ca. 93 m² bygget i trevirke.
Rekkverkshøyde, øverste platå: 85 cm.
Betongtrapp, gavlvegg ved kjellerinngang og trapp i trevirke med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Bad er beskrevet separat.
Klikklaminat på gulv i begge etasjer,
Varmekabler i kjeller.
Gulv montert i 2019/ 2020.
Malt panel på vegger (Tyrilin skodde, panelbeis).
Platehimling med langsgående trestruktur (trestrukturimitasjon).
Gulv mot grunn: 45 mm. høydeforskjell i underetasje fra gang til seng ved sovealkove.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten.
Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Frittstående vedovn i stue, utført i sortlakkert metall/støpejern med glassdør og bakmontert røykrør. Ovnen står på ubrennbart underlag foran brannmur/ natursteinsbekledning. Funksjon og tilstand på innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Det er ikke montert ildfast plate foran feieluke.
Teglsteinspipe.
Vedr. ildfast plate.
Se punktet krypkjeller.
Krypkjeller med tilkomst fra gang i kjeller.
Betongvegger. Stubloftsplater i himling (underside bjelkelag).
Montert elektrisk avtrekksvifte i betongvegg.
I krypkjelleren er det installert varmtvannstank og sikringsskap.
Det var ikke tilstrekkelig tilkomst til grunnen i krypkjelleren (lagret utstyr/ materiell), for å sette tilstandsgrad.

Det er viktig å være klar over at krypkjellere er risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt, kondens, sopp og skadedyr. Sørg for god gjennomlufting i krypkjelleren med ventiler på motstående vegger. Om mulig legg fuktsperre (plastfolie, minimum 0,2 mm tykk) på bakken i krypkjelleren for å hindre at fukt fra jord/ grunnen stiger opp i luften. Pass på at plasten legges overlappende og tett inntil grunnmuren. Kontroller at terrenget heller bort fra huset, slik at regnvann ledes vekk. Sjekk at takrenner og nedløp fungerer og leder vann bort fra grunnmuren. I tilfeller med vedvarende høy fukt kan en krypkjelleravfukter være en god investering, gjerne med automatisk styring basert på fuktprosent.
Bratt, smal vindeltrapp mellom etasjene, montert i 2020. Dagens eiere har åpnet opp mellom etasjene og montert trappen.

Beskrivelse av eiendommen

Profilerte fyllingsdører.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.
Tilknyttet fiber/ Altibox (2022)

VÅTROM Gå til side

Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med lysspotter.
Plastsluk, synlig klemring. Smøremembran.
Håndvask med åpen hylle under vask.
Speil og lysspottebelysning over vask.
Enkel stikkontakt
Dusjnisje med forheng.
Vegghengt wc (drenshull under wc).
Lufteventil i vindu.
Det er ikke tilluft under dør.
Eier ønsket ikke hulltaking.
Det ble målt med fuktmåler på panel i sovealkove, kjeller, som tilstøter badets dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer, 2020.
Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Profilerte fronter (under/ overskap).
Laminerte benkeplater. Kjøkkenvask i stål.
Innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin, mikroovn).
2 åpningsvinduer på kjøkken.
Det er ikke montert ventilasjonsavtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør/ kobberrør med plastkappe.
Hovedstoppekran i krypkjeller.
Kjøkken: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring på kjøkken.
Bad: Røropplegg av plast og krombelagt del (flaskevannlås).
Hytten har naturlig ventilasjon via lufteluker/ ventiler i yttervegger.
Elektrisk styrt vifte i krypkjeller.
Oso varmtvannstank, 50 liter fra 2006, montert i krypkjeller (tilkomst fra gang i kjelleretasje).
Nytt strøminntak til hytten, utført i regi av BKK (2019).
Sikringsskap (2020), montert i krypkjeller.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det er ikke montert kursfortegnelse i skapet.

Opplegg for utebelysning.
Alt av det elektriske i hovedetasjen ble skiftet i 2019.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Dreneringen fra byggeår har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid. Funksjon og restlevetid må derfor påregnes å være redusert. Økt risiko for redusert dreneringsfunksjon og fuktbelastning mot grunnmur. Tiltak: Dreneringen bør påregnes fornyet ved behov, og forholdet bør følges opp ved tegn til fukt eller sviktende funksjon.
Grunnmur i betong.
Fritidsboligen er oppført i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

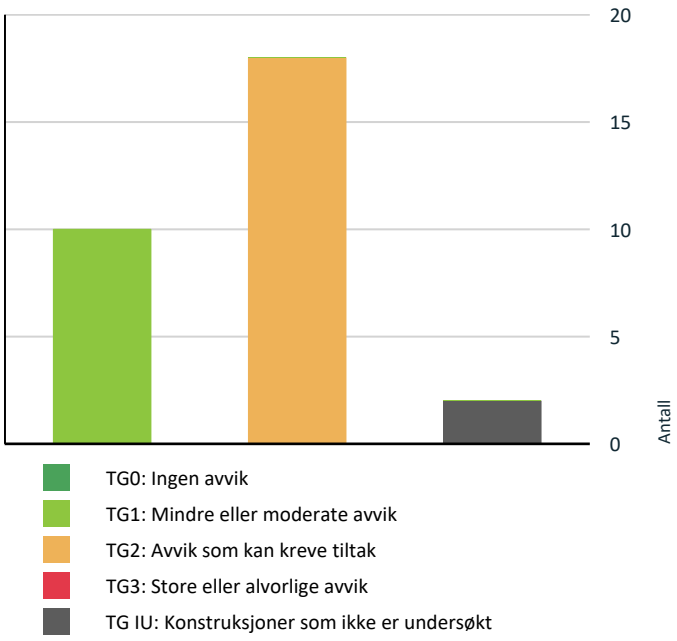
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.
Dagens eiere har fjernet opprinnelig døråpning på baksiden av hytten (langside nordøst). Åpningen er kledd igjen.
Det er montert dør hvor det tidligere var vindu i stue (langside, sørvest). Arbeidet har medført fasadeendring, og det anbefales å sjekke med Alver kommune om det i dette tilfelle kreves byggesøknad.
Innvendig er det montert trapp mellom etasjene (tidligere måtte man gå ut av hytten for tilkomst til kjelleren).
Arbeidet med trapp er søknadspliktig, da dette innebærer arbeid med bærende konstruksjon.

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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (3,21 m²I > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (9,07 m²) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (3,21 m²I > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (3,21 m²I > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (3,21 m²I > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert snøfangere. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse eller i trapper.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.
Eierne har lagt ned vesentlig med arbeid i å oppgradere hytten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takpanner med ru overflate.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører økt risiko for slitasje, frostsprengning og lekkasjer. Det anbefales å følge taktekkingen jevnlig og påregne utskifting/omtekking ved behov. Ved utskifting bør undertak og øvrige underliggende konstruksjoner kontrolleres samtidig.



⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.
Det er ikke montert snøfangere på takflatene.
Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfangere.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.



Nedløp ført under terrassedekke.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon bygget med taksperrer og bærende undertak (taktro/ panel).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved befaringen ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon ved takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er satt utelukkende som en aldersmessig vurdering, da konstruksjonen er fra byggeåret 1980 og alderen medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgraden er altså ikke begrunnet i registrerte skader eller mangler. Ingen umiddelbare konsekvenser utover at konstruksjonen må forventes å ha høyere vedlikeholds- og oppfølgingsbehov enn en nyere konstruksjon. Ingen tiltak anses nødvendige på inspeksjonstidspunktet. Det anbefales å opprettholde normalt ettersyn og vedlikehold, samt følge utviklingen gjennom periodiske kontroller.

Tilstandsrapport





Sperretakkonstruksjon med bærende undertak.





Tilkomst kaldloft fra området ved kjøkken.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er satt tilstandsgrad 1 på selve kledningen (liggende, dobbelfalset trekledning).
Musebånd i bunn av kledning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Veggkonstruksjon bak kledning.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bak utvendig kledning er vurdert til TG2. Det er ikke registrert forhold ved den nye utvendige kledningen som tilsier avvik, og selve kledningen er gitt TG1. TG2 gjelder konstruksjonen bak kledningen, hvor kontrollmulighetene er begrenset uten å åpne eller demontere konstruksjonen. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte avvik eller mangelfull utførelse i underliggende sjikt. Forholdet bør følges opp ved eventuell fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til fukt, råte eller andre skader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer (2019) med isolasjonsglass i pvc-karmer (hardplastkarmer). Åpner og lukker fint.



Stuevindu.

Tilstandsrapport



Vindu, toalett.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Kjeller: Eldre vindu med isolasjonsglass, montert i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Malingflass på vindu.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes. Tilstandsgrad 2 er derfor satt utelukkende som en aldersmessig vurdering.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert.
Ingen tiltak vurderes nødvendige på befaringstidspunktet. Vinduene bør vedlikeholdes etter behov og følges opp gjennom normalt ettersyn.
Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Kjeller: Ytterdør i profilert trevirke.
Hovedetasje, stue: Terrassedør (2019) med isolasjonsglass montert i pvc -karmer (hardplastkarmer).
Dørene åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør utside.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse og trapp, ca. 93 m² bygget i trevirke.
Rekkverkshøyde, øverste platå: 85 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse eller i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.







Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp, gavlvegg ved kjellerinngang og trapp i trevirke med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Betongtrapp, gavlvegg nordvest.



Trapp ved terrassedør (utgang fra stue).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bad er beskrevet separat.
Klikklaminat på gulv i begge etasjer,
Varmekabler i kjeller.
Gulv montert i 2019/ 2020.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt panel på vegger (Tyrilin skodde, panelbeis).
Platehimling med langsgående trestruktur (trestrukturimitasjon).

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn: 45 mm. høydeforskjell i underetasje fra gang til seng ved sovealkove.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Frittstående vedovn i stue, utført i sortlakkert metall/støpejern med glassdør og bakmontert røykrør. Ovnen står på ubrennbart underlag foran brannmur/ natursteinsbekledning. Funksjon og tilstand på innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Det er ikke montert ildfast plate foran feieluke.
Teglsteinspipe.





Tilstandsrapport





Pipeløp sett fra kaldloft.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Vedr. ildfast plate.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert ildfast plate foran feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ubrennbar/ ildfast plate under feieluken kan medføre økt risiko for at glør og sot ved feiing kommer i kontakt med brennbart gulvmateriale.
Det bør monteres en tilstrekkelig stor ubrennbar/ildfast plate foran og under feieluken, tilpasset gjeldende krav og feielukens utførelse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Se punktet krypkjeller.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med tilkomst fra gang i kjeller.
Betongvegger. Stubloftsplater i himling (underside bjelkelag).
Montert elektrisk avtrekksvifte i betongvegg.
I krypkjelleren er det installert varmtvannstank og sikringsskap.
Det var ikke tilstrekkelig tilkomst til grunnen i krypkjelleren (lagret utstyr/ materiell), for å sette tilstandsgrad.

Det er viktig å være klar over at krypkjellere er risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt, kondens, sopp og skadedyr. Sørg for god gjennomlufting i krypkjelleren med ventiler på motstående vegger. Om mulig legg fuktsperre (plastfolie, minimum 0,2 mm tykk) på bakken i krypkjelleren for å hindre at fukt fra jord/ grunnen stiger opp i luften. Pass på at plasten legges overlappende og tett inntil grunnmuren. Kontroller at terrenget heller bort fra huset, slik at regnvann ledes vekk. Sjekk at takrenner og nedløp fungerer og leder vann bort fra grunnmuren. I tilfeller med vedvarende høy fukt kan en krypkjelleravfukter være en god investering, gjerne med automatisk styring basert på fuktprosent.



Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk i betongvegg.



Lagret utstyr/ materiell i krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratt, smal vindeltrapp mellom etasjene, montert i 2020. Dagens eiere har åpnet opp mellom etasjene og montert trappen.

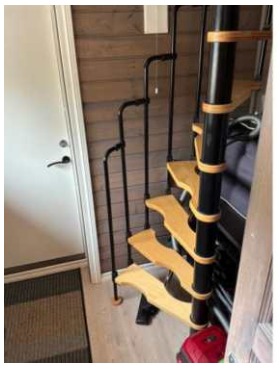
Vurdering av avvik:

• Trappen tilfredsstiller ikke krav til innvendige trapper hvor fri bredde må være minst 0,8 meter, og fri høyde (hodehøyde) må være minst 2,0 meter.Rekkverk og håndlist: Rekkverk er påkrevd, åpninger i rekkverk kan være maks 10 cm, og høyden på håndlisten skal være 0,9 meter.

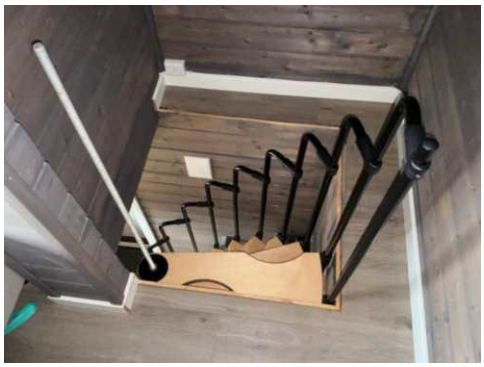
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Trappen har begrenset fri bredde og høyde, samt avvik fra krav til rekkverk/håndlist. Forholdet medfører redusert sikkerhet og økt risiko for fall og personskade.
På grunn av plassforholdene vurderes det ikke som praktisk mulig å utbedre trappen slik at alle krav til fri bredde og fri høyde oppfylles. Det bør likevel vurderes sikkerhetsforbedrende tiltak på eksisterende trapp, særlig med hensyn til sikring av åpninger. Trappen bør benyttes med forsiktighet.



Eierne har montert trapp mellom etasjene.
Tidligere var det lukket mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte fyllingsdører.



Dør til bad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilknyttet fiber/ Altibox (2022)

VÅTROM

KJELLER > BAD (3,21 M²I

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med lysspotter.

KJELLER > BAD (3,21 M²I

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

KJELLER > BAD (3,21 M²I

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, synlig klemring. Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Plastsluk og smøremembran har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i membran, sluktilkobling og øvrige tettesjikt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder tilsier at sikkerhetsmarginene er redusert sammenlignet med nye løsninger. Jevnlig kontroll og godt vedlikehold anbefales, med særlig oppmerksomhet på sluk og overganger. Rehabilitering av våtrommet må påregnes når konstruksjonen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

KJELLER > BAD (3,21 M²I

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med åpen hylle under vask.
Speil og lysspottebelysning over vask.
Enkel stikkontakt
Dusjnisje med forheng.
Vegghengt wc (drenshull under wc).

KJELLER > BAD (3,21 M²I

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i vindu.
Det er ikke tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Lufteventil i vindu.
Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og avtrekkets funksjon, og medføre økt fuktbelastning på badet.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, eksempelvis via spalte under dør eller overstrømningsventil, slik at avtrekket får tilstrekkelig lufttilførsel.

KJELLER > BAD (3,21 M²I

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ønsket ikke hulltaking.
Det ble målt med fuktmåler på panel i sovealkove, kjeller, som tilstøter badets dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved måling.



Slik fremstod sovealkove før dagens eiere kjøpte hytten.
Sovealkoven tilstøter bad/ dusjsone (nærmest til høyre).
Eier (svennebrev som murer) opplyser at han ikke registrerte fukt før han monterte panel på veggene.
Det ble ikke registrert fukt ved bruk av fuktmåler på panel i området som tilstøter bad/ dusjsone.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,07 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer, 2020.
Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Profilerte fronter (under/ overskap).
Laminerte benkeplater. Kjøkkenvask i stål.
Innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin, mikroovn).
2 åpningsvinduer på kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,07 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert ventilasjonsavtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert ventilasjonsavtrekk over kokesone.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk over kokesonen kan medføre økt spredning av matos, fukt og fettpartikler i kjøkken og tilstøtende rom.
Det bør etableres egnet ventilasjonsavtrekk over kokesonen, tilpasset boligens ventilasjonsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør/ kobberrør med plastkappe.
Hovedstoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Risikoen for lekkasjer øker med tiden, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage tidlig der rørene er skjult. Det anbefales jevnlig kontroll av det synlige røropplegget og å påregne utskifting som en del av fremtidig vedlikehold eller ved rehabilitering av boligen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Kjøkken: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring på kjøkken.



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Bad: Røropplegg av plast og krombelagt del (flaskevannlås).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av koblinger, vannlåser og synlige rør for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tegn til svekkelse. Pakninger og koblinger bør skiftes ved behov. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter ved eventuell svikt eller ved oppgradering av kjøkken.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon via lufteluker/ ventiler i yttervegger. Elektrisk styrt vifte i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon var den vanlige ventilasjonsløsningen på oppføringstidspunktet (1959). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon utover det som kan forventes for boliger med naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav. Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte eller mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan påvirke inneklima, komfort og fukttransport, særlig ved utilstrekkelig lufting. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og vedlikehold av ventiler. Oppgradering til balansert ventilasjon kan vurderes ved rehabilitering eller dersom det oppleves utfordringer med inneklima eller fukt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 50 liter fra 2006, montert i krypkjeller (tilkomst fra gang i kjelleretasje).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport



Enheten ved varmtvannstanken er en Grundfos SCALA2-pumpe.
Dette er en kompakt, svart, elektronisk styrt trykkøker-/boosterpumpe (selvansugende).
Den er koblet inn i rørsystemet og brukes typisk til å opprettholde eller øke vanntrykket i hytten, her i kombinasjon med varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Nytt strøminntak til hytten, utført i regi av BKK (2019).
Sikringsskap (2020), montert i krypkjeller.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det er ikke montert kursfortegnelse i skapet.

Opplegg for utebelysning.
Alt av det elektriske i hovedetasjen ble skiftet i 2019.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen fra byggeår har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid. Funksjon og restlevetid må derfor påregnes å være redusert. Økt risiko for redusert dreneringsfunksjon og fuktbelastning mot grunnmur. Tiltak: Dreneringen bør påregnes fornyet ved behov, og forholdet bør følges opp ved tegn til fukt eller sviktende funksjon.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er fra 1959 og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid. Funksjon og restlevetid må derfor påregnes å være redusert. Økt risiko for redusert dreneringsfunksjon og fuktbelastning mot grunnmur. Tiltak: Dreneringen bør påregnes fornyet ved behov, og forholdet bør følges opp ved tegn til fukt eller sviktende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Økt risiko for redusert dreneringsfunksjon og fuktbelastning mot grunnmur. Tiltak: Dreneringen bør påregnes fornyet ved behov, og forholdet bør følges opp ved tegn til fukt eller sviktende funksjon.

Tilstandsrapport



Synlig knotteplast, langside bakside av hytten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Grunnmuren er oppført i betong.
Tilstandsgrad 2 er satt utelukkende som en aldersmessig vurdering, da grunnmur og pussede overflater har oppnådd en alder hvor aldersrelatert slitasje, vedlikeholdsbehov og begrenset restlevetid må forventes. Ingen påviste konsekvenser på befaringstidspunktet. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og lokale reparasjoner av puss kan bli aktuelle over tid. Det anbefales normalt ettersyn av pussede overflater og utbedring av eventuelle fremtidige riss eller pussavskallinger for å opprettholde konstruksjonens bestandighet.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Fritidsboligen er oppført i skrånende terreng.

Konsekvens/tiltak

• Terrengforholdene medfører økt terrengbelastning og behov for tilfredsstillende håndtering av overflatevann rundt bygningen. Økt risiko for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur/konstruksjoner ved utilstrekkelig terrengfall og overvannshåndtering. Tiltak: Terrengforhold og vannavledning bør følges opp, og nødvendige tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen bør gjennomføres ved behov.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfangere.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse eller i trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert bod med støpt dekke. Trekledning.
Sperretakkonstruksjon med bærende undertak.
Yttertak er tekjet med takshingel.

Vedlikehold
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.
Endel mosegroe på tak.
Boden er uisolert og har ikke utførelse med totrinns tetting. Ved slagregn og ugunstige værforhold må det derfor forventes noe vanninntrenging. Det anbefales å påregne behov for vedlikehold og kontroll av konstruksjonen, samt sikre utsatte områder dersom det oppstår fuktproblemer.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

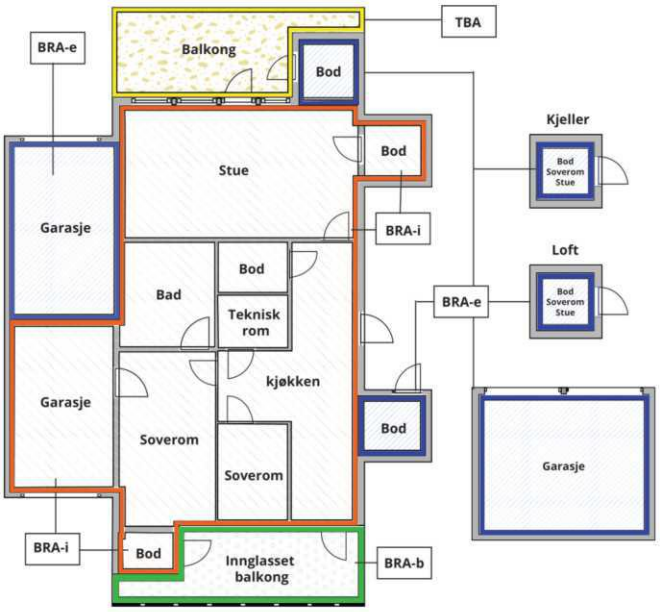
Hva er måleverdig areal?

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

5,33 kvm bod
Pluss 2,23 kvm. Vedskjul ved bod..

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	41			41	93
Kjeller	18			18	
SUM	**59**				**93**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue (17,65 m²), kjøkken (9,07 m²), soverom (5,50 m²), soverom 2 (5,10 m²), trapperom (0,98 m²)		
Kjeller	Gang (5,72 m²), bad (3,21 m²i, sovealkove (6,70 m²)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.
Dagens eiere har fjernet opprinnelig døråpning på baksiden av hytten (langside nordøst). Åpningen er kledd igjen.
Det er montert dør hvor det tidligere var vindu i stue (langside, sørvest). Arbeidet har medført fasadeendring, og det anbefales å sjekke med Alver kommune om det i dette tilfelle kreves byggesøknad.
Innvendig er det montert trapp mellom etasjene (tidligere måtte man gå ut av hytten for tilkomst til kjelleren).
Arbeidet med trapp er søknadspliktig, da dette innebærer arbeid med bærende konstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Roy Greve-Bruland	Kunde
	Kjerstin Greve-Bruland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	70	17		0	1048.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Festevegen 433

Hjemmelshaver

Greve-Bruland Kjerstin, Greve-Bruland Roy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten har beliggenhet på Feste på Seim, i Alver kommune. Gode solforhold.
Selvbetjent butikk på Feste (Nærbutikken Feste). Butikken er delvis selvbetjent og åpen alle dager fra kl. 06.00 - midnatt.
21,9 km. til Knarvik. Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og AMFI Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
49,8 km. til Bergen sentrum (togstasjonen).
63,8 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Eiendommen har brønnvann som vannforsyning.

Tilknytning avløp

Toalettavløpet er utført med Jets vakuumtoalettsystem/ kverntoalett, hvor avløpet transporteres til oppsamlingstank. Systemet har lavt vannforbruk og er tilpasset eiendommer med begrenset vann- og avløpskapasitet. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover det som var mulig ved befaring.

Systemet er avhengig av tilfredsstillende vannforsyning, strømtilførsel og fungerende pumpe/ styringssystem. Eventuell svikt kan medføre at toalettet ikke kan benyttes og at avløp ikke transporteres til oppsamlingstank. Det anbefales at funksjon og servicehistorikk dokumenteres/ kontrolleres ved behov.

Det ble montert ny vakumpumpe i 2026.

Om tomten

Kupert tomt, 1 048,90 m². Opparbeidet med terrasser ved hytten.
Plenparti, sørvest.
Deler av tomten er naturtomt.

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	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eierne	15.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	15.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	15.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260131
Addresse	Festevegen 433		
Postnr.	5912	Sted	SEIM
Selgers navn	Roy Greve-Bruland		
Selgers navn	Kjerstin Greve-Bruland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1191986

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

8 år

Når kjøpte du eiendommen?

2018

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egen brønn, og Jets vakumpumpe system.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt støpt kjellergulv (før vår tid)Ikke til sjenanse ved daglig bruk.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet kledning, satt inn nye vinduer og terrassedør, Bygget ny terrasse i 2022.Alt arbeid er gjort sammen med dugnad fra Byggmester.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats, ikke utført av firma

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i blindkjeller. God utluftning og knotteplast ligger rundt grunnmur.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt gulv og varmekabler. Kledd vegger

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt hovedinntak, utført av BkkAlt nytt i hovedetasje og nytt sikringsskap. Utført av Elteknikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nyt inntak, byttet sikringsskap og flyttet deler av kjøkken.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Cenk Edis, Elteknikk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke noe avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Satt inn ny terrassedør og endret inngang.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	23.08.2026
Signert av	*Roy Greve-Bruland*
Signert av	*Kjerstin Greve-Bruland*

Initialer selger:
R G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Festevegen 433

AVSTAND TIL SJØ

119 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Nærbutikken Feste	10 min

AVSTAND TIL BYER

Bergen	54 min

AKTIVITETER

Seim skule	14 min
Furhovdmyra ballbane Kvamsvågen	16 min
Alversund skule	20 min
Hillandfeltet ballbinge	22 min
Ikenberget	22 min
Nordhordlandshallen	24 min
Knarvik idrettsanlegg	24 min
Knarvik Arena	26 min

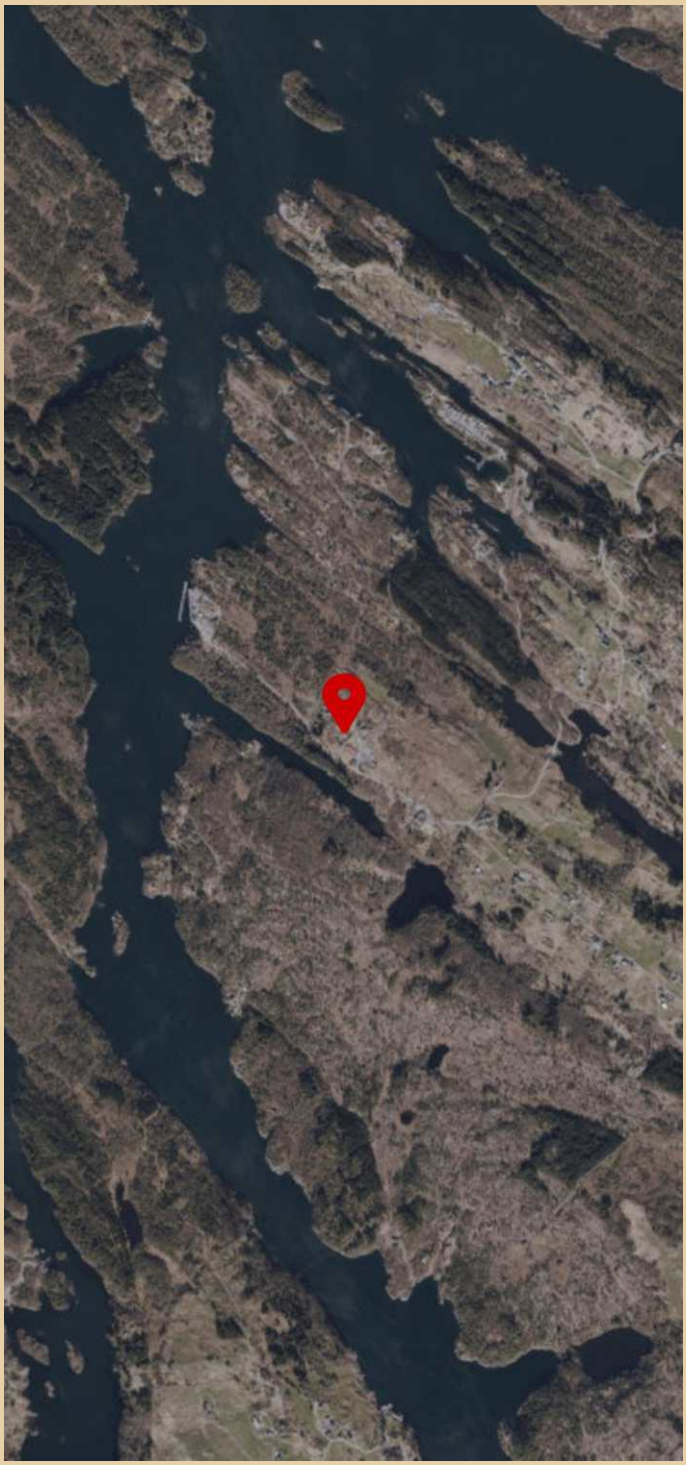
SPORT

Seim skule	14 min
Furhovdmyra ballbane Kvamsvågen	16 min
Studio Nor Knarvik	27 min
Fitnesspoint Knarvik	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

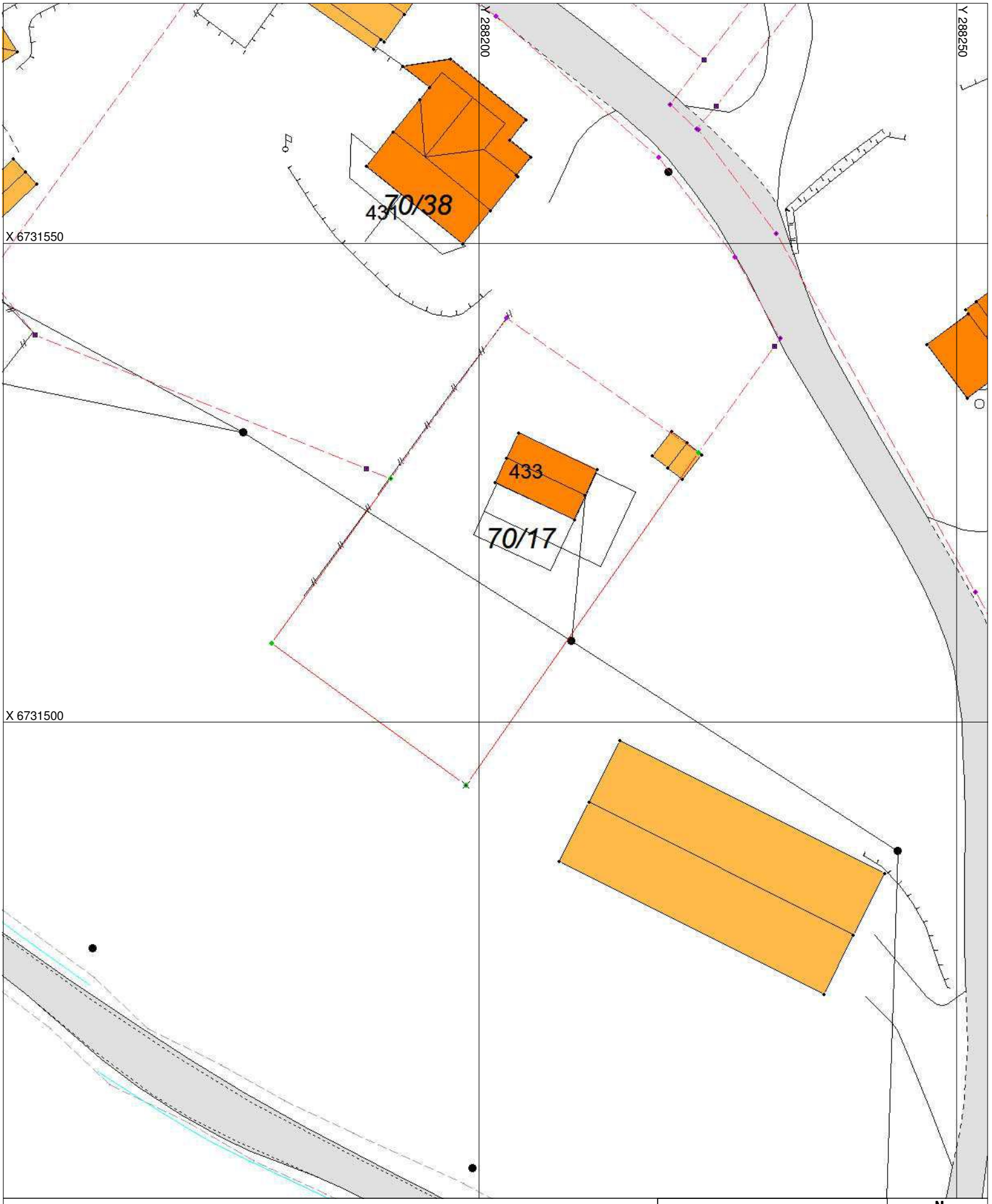
Feste Linje 302	2 min 0.2 km
Feste bussgarasje Linje 302	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	1 t 7 min

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





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



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

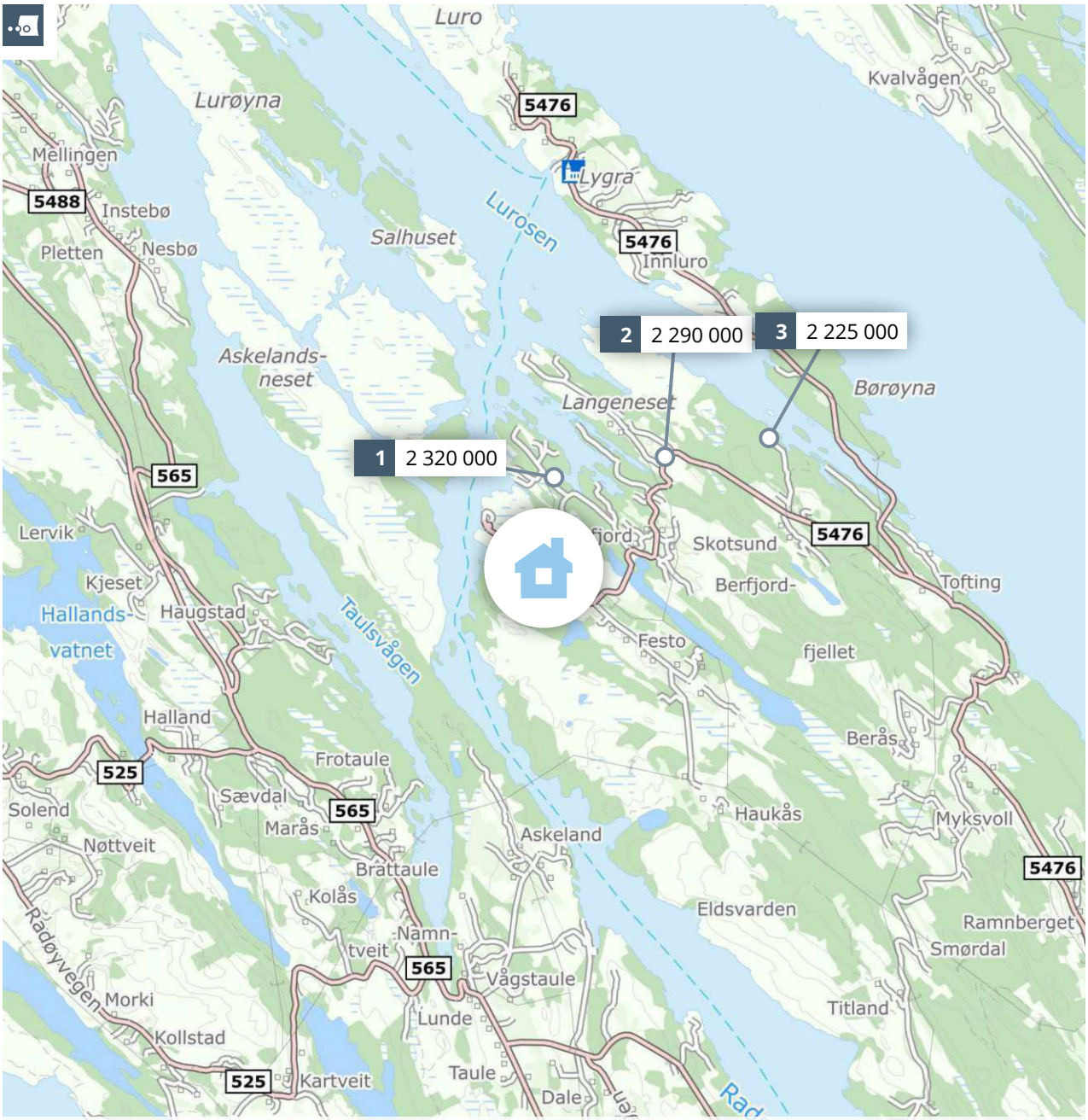
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 70/17

Målestokk: 1:500

Dato: 14.08.2026

UTM sone 32 EUREF89

N



Meglers verdivurdering

FESTEVEGEN 433

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 26.08.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Festevegen 433, 5912 SEIM

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 70 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FESTO

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	25 424
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	93 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Buskeneset 67 99 m² 1996 1 000 m² 2 sov	07.04.2025	1 990 000	**2 320 000**	0	2 320 000	**23 434**
2 Langeneset 2 111 m² 1980 825 m² 3 sov	23.06.2025	2 290 000	**2 290 000**	0	2 290 000	**20 631**
3 Festevegen 109 76 m² 1989 1 027 m² 3 sov	06.05.2025	2 290 000	**2 225 000**	0	2 225 000	**29 276**

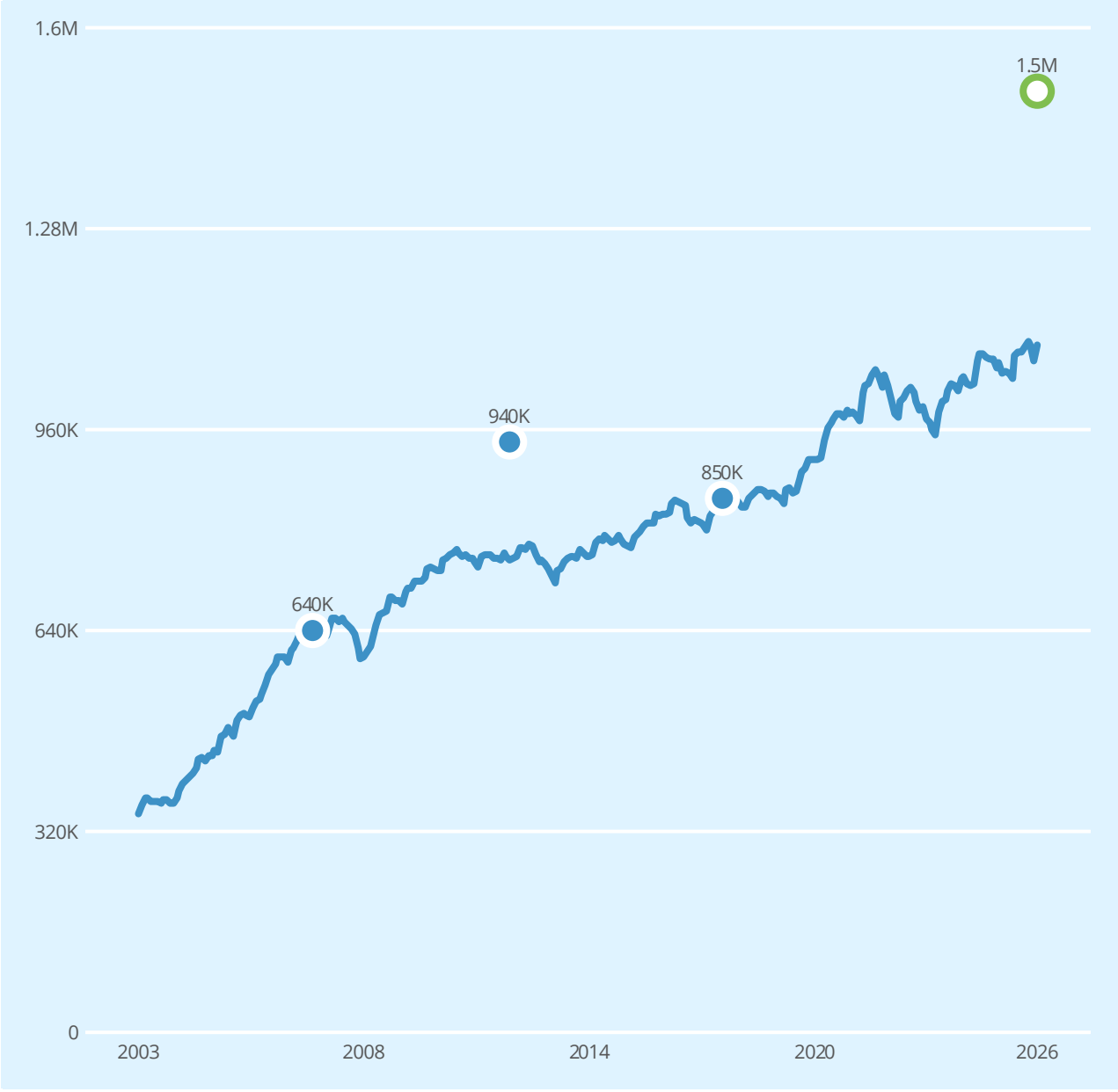
Sjarmerende flott hytte på landet i vakkert kyst- og kulturlandskap på Feste i Alver kommune. Her vil man kunne trives godt, og la skuldrene senke seg! Området er spredt bebygget med både fritidsbebyggelse og fastboende. Fra eiendommen har man kun ca. 800 m. til Feste Kai, en liten sommerperle ved sjøen med bl.a. selvbetjent dagligvarebutikk, båtutleie, bensin og diesel. Området er kjent for sin nydelige skjærgård med flotte holmer og viker. Bergfjord Camping med bl.a. utleie av båtplasser ligger kun ca. 4 min unna. Til Regionsenteret Knarvik tar det ca. 25 min. med bil, og videre til Bergen ca. 55 min. Hytten holder gjennomgående normal god hyttestandard, og det er gjort flere oppgraderinger i nyere tid som bl.a. ny kledning, innlagt fiber, nye vinduer, nytt kjøkken, nytt strøminntak til hytte fra BKK og nytt sikringsskap i 2019/2020 m.m.

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	
06.06.2017	04.05.2018	31.05.2018	990 000	850 000	0	850 000	1
24.09.2012	01.10.2012	19.11.2012	790 000	940 000	0	940 000	
15.06.2007		20.08.2007	550 000	640 000	-	640 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsrelatert og oppgraderinger som er utført de siste årene.

Fritidsboliger til salgs i ALVER kommune nå

12
fritidsboliger til salgs

1.6M
1 555 000 Prisantydning i snitt
1.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Fritidsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

23
fritidsboliger solgt

2.5M
2.4M
2 279 000 Prisantydning i snitt
2 212 000 Salgspris i snitt
2.1M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Festevegen 433, 5912 Seim
Gnr. 70, Bnr. 17, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 271

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
