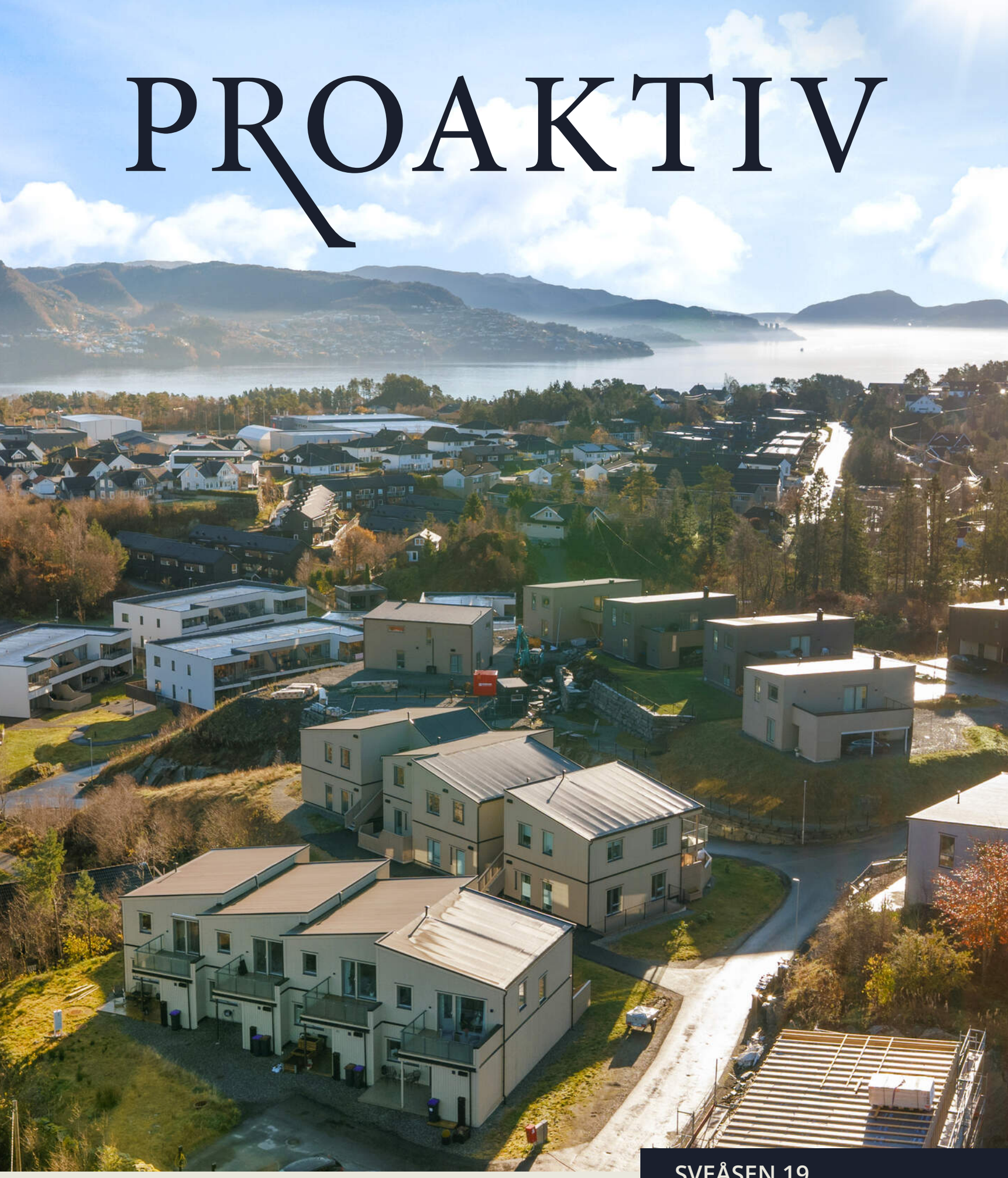
PROAKTIV



SVEÅSEN 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

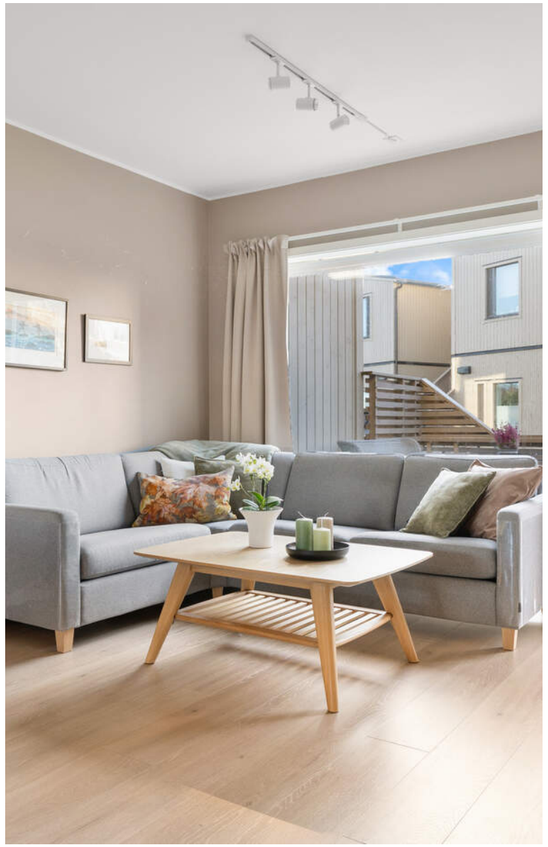
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FREKHAUG

Moderne enderekkehus fra 2024 | Fire soverom og to bad | To stuer | Solrike uteplasser | Parkering med elbillader

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 322, bnr. 295, i Alver kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 157.240,-

Totalpris: 5.647.240,-

Kommunale avgifter: 21.889,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 6/4

BRA: 115 m²

BRA-i: 110 m²

Garasje/Parkering: Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader.

Tomt: 52.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Kontorets side	5 Nærområdet	9 Informasjon om boligen
11 Boligen i bilder	35 Kjerneinformasjon	42 Vedlegg	43 Tilstandsrapport
64 Egenerklæring	69 Matrikkelkart	81 Budskjema	





Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.

Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen innom et av våre fine kontorer i Arna & Åsane.

Begge kontorene finner du i 2.etasje.

Arna
Storaneset 24
5260 Indre Arna

Åsane
Myrdalsvegen 22
5130 Nyborg

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Erfaring, engasjement og resultater

Hos Proaktiv Arna & Åsane møter du erfarne eiendomsmeglere med solid fagkunnskap og et genuint engasjement for kundene. Vi har bakgrunn som salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, og vet hvordan vi håndterer både små og store utfordringer gjennom hele salgsprosessen.

For oss handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og verdier. Et boligsalg er ofte en av de største økonomiske beslutningene du tar.

Derfor får du personlig oppfølging, høy tilgjengelighet, ærlige råd og en salgsstrategi tilpasset din bolig.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Riktig prissetting, målrettet markedsføring og god forhandlingsteknikk er avgjørende for å oppnå best mulig pris. Med sterk lokal tilstedeværelse finner vi riktig kjøper til riktig bolig.

Vi overlater ingenting til tilfeldighetene, og målet er at du skal sitte igjen med følelsen av at vi har gjort det lille ekstra.



FREKHAUG

Kommune: *Alver* / ***Område:*** *FREKHAUG*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sveåsen 19 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Mjåtveit i Frekhaug, Alver kommune. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til både skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode fritidstilbud. Området byr på en fin kombinasjon av nærhet til naturen og praktiske hverdagstilbud, samtidig som det er gode forbindelser videre mot Knarvik, Åsane og Bergen.



Fra boligen er det gangavstand til Frekhaug sentrum, hvor du blant annet finner Rema 1000, Coop Extra, apotek og øvrige servicetilbud. For et større utvalg av butikker, spisesteder og tjenester ligger Knarvik Senter ca. 10 minutters kjøring unna. Her finner du et bredt handelstilbud som dekker både daglige behov og større innkjøp.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med flere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mjåtveit Linje 310, 312	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	28 min 24.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	31 min 28.6 km
Bergen Flesland	45 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Frekhaug	16 min
Rema 1000 Frekhaug PostNord	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	10 min
Vitusapotek Frekhaug	16 min

SPORT

Frekhaugsmarka ballplass Ballspill	16 min 1.4 km
Nordhordland folkehøgskule gymsal Aktivitetshall	16 min 1.4 km
Max Fitness Frekhaug	18 min
Studio Nor Knarvik	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Frekhaug	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



skoler og barnehager innen gangavstand. Drømmehagen Adventure barnehage ligger ca. 800 meter fra boligen, mens Maurtua barnehage ligger ca. 1 km unna. Sagstad skule (1.–7. trinn) og Danielsen ungdomsskule Frekhaug ligger begge ca. 1,4 km fra eiendommen, mens Meland ungdomsskule ligger ca. 1,8 km unna. Det finnes også videregående skoletilbud i Knarvik, kun en kort kjøretur fra boligen.

Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid, med flotte

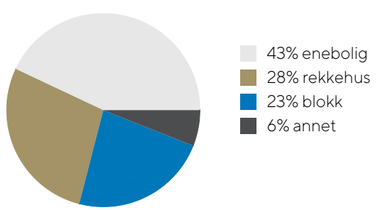
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

naturområder og turterreng i nærheten. Blant populære turmål i Frekhaug-området finner du Håøytoppen og Krossfjellet, som byr på fine naturopplevelser og utsikt. For varme sommerdager finnes det også bademuligheter ved blant annet Haltejohansvika. I nærområdet ligger Frekhaugsmarka ballplass og Nordhordland folkehøgskule sin gymsal, begge ca. 1,4 km fra boligen. For den treningsinteresserte finnes også Max Fitness Frekhaug innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Mjåtveit kun ca. 200 meter fra eiendommen. Herfra går blant annet busslinje 310 og 312. Fra Frekhaug kai er det også hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum, med en reisetid på rundt 20 minutter. Med bil er det enkel adkomst til Knarvik, Åsane og Bergen, noe som gjør beliggenheten godt egnet også for pendlere.

Sveåsen 19 har dermed en fin beliggenhet for deg som ønsker å bo i et rolig og veletablert boligområde, med nærhet til både natur, sjø, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.

BOLIGMASSE





Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Sagstad skule (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 ... 180 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	9 min 6.2 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	9 min 6.5 km

BARNEHAGER

Drømmehagen Adventure (1-5 år) 140 barn	9 min 0.8 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Leiketun barnehage (1-6 år) 81 barn	16 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL SVEÅSEN 19

Parkering
Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader.

Tomtestørrelse
52,20 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen er et enderekkehus beliggende på en felles eiet tomt, opparbeidet med plenarealer, interne adkomstveier og parkeringsplasser. Boligen har to uteplasser på bakkeplan, én ved inngangspartiet og én med utgang fra stuen.

Felles tomteareal for sameiet er på 2 825,7 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Kjøkken - Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiet ansvarsområde.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Stig Byrkjeland (befaringsdato: Tirsdag, 10. november 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Rekkehuset går over to plan og inneholder:
1. Etasje: Hall med trapp, bad, stue, kjøkken og et soverom.
2. Etasje: Hall med trapp, tv-stue, tre soverom og bad.
Ekstern bod i første etasje.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 60 kvm

2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 29 kvm (gjelder terrasse ved inngangsparti og i forkant av stue).

2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Sveåsen 19 er et moderne og innholdsrikt enderekkehus oppført i 2024, med en gjennomgående lys og god standard.

Boligen går over to etasjer og har et internt bruksareal på 110 m². Planløsningen byr på blant annet fire soverom, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning og en ekstra TV-stue i andre etasje. Boligen har parkett og fliser på gulv, malte veggflater og tapet på enkelte vegger.

Fra inngangspartiet kommer man inn i en entré med videre adkomst til boligens åpne stue- og kjøkkenløsning. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og god plass til både sofagruppe og spisebord Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 29 m². Uteplassen gir gode muligheter for både utemøbler og hyggelige oppholdssoner. Ifølge selger har eiendommen sol fra ca. kl. 06.00 til 21.30. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte, lyse fronter, laminatbenkeplate og nedfelt kompositttvask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator med kullfilter. Etasjen inneholder også et soverom, som gir fleksible bruksmuligheter til hjemmekontor, gjesterom eller barnerom. Badet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Her er det også opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

En lys trapp leder opp til andre etasje, som inneholder tre soverom, bad og en ekstra TV-stue. TV-stuen gir boligen en fleksibel oppholdsplass og har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Herfra er det utgang til en balkong på ca. 10 m² med utsyn mot nærområdet. Soverommene har varierende størrelse og gir gode muligheter for innredning som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Badet i andre etasje har flislagte gulv og















































































KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
52,20 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen er et enderekkehus beliggende på en felles eiet tomt, opparbeidet med plenarealer, interne adkomstveier og parkeringsplasser. Boligen har to uteplasser på bakkeplan, én ved inngangspartiet og én med utgang fra stuen.

Felles tomteareal for sameiet er på 2 825,7 kvm.

ØKONOMI

Forretningsfører
Sveåsen Bk3

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige forsikring
Polisenummer 95300713

Formuesverdi primær
1.068.448,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.273.790,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
21.889,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening
Boligen er med i Sameiet Sveåsen BK3. Fellesutgifter per måned er 1.100 kr. Dette inkluderer byggforsikring i Gjensidige og vedlikehold av fellesarealer.
Andel formue er kr. 2.672,- per 21.12.2025.
Styreleder opplyser om at nabo til sameiet har varslet om avkjørsel til vei som vil bli felles veilag sin eiendom når feltet er ferdigstilt. Denne tomten grenser til sameiet mot nord (ved rekkehusene). Vil eventuelt påvirke at et ekstra hus får veirett.

Styreleder informerer om at sameiet har en pågående sak med utbygger knyttet til enkelte arbeider i sameiets fellesarealer og øvrige felles forhold. Sameiet får juridisk bistand i den videre oppfølgingen.

Drift av felles pumpekum (strøm) skal bli fordelt på rekkehusene.

Det er pliktig medlemsskap i Mjåtveitmarka Velforening. Årskontingent er pt kr 1.500,- pr år. Utgifter til brøyting dekkes av Mjåtveitmarka Velforening. Det vil bli etablert veilag når utbygger har ferdigstilt. Kostnader for drift av veilag vil dekkes

av brukere av vei.
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 06.06.2024. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 6. juni 2024

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4631/322/295/9:
08.02.1890 - Dokumentnr: 900037 - Utskifting
UTSKIFTING OVER INN OG UTMARK
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere
————
Diverse påtegning
SKJØTE PÅ 1/2-PART AV BÅTNØST I MJÅTVEITSTØ FRA EIER AV BNR.
5 OG 10 TIL NINA OG TERJE ERIKSEN (EIER AV BNR. 6).
DISSE ER NÅ ENEEIERE AV NØSTET.

08.02.1890 - Dokumentnr: 900040 - Utskifting
Utskifting av inn- og utmarken.
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1932 - Dokumentnr: 900122 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1932 - Dokumentnr: 900122 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1950 - Dokumentnr: 1879 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1951 - Dokumentnr: 1492 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:48
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1961 - Dokumentnr: 1073 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1961 - Dokumentnr: 1073 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1961 - Dokumentnr: 4219 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1962 - Dokumentnr: 4034 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 5129 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1962 - Dokumentnr: 5323 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:115
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1963 - Dokumentnr: 3259 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:77
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1963 - Dokumentnr: 3804 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1963 - Dokumentnr: 4638 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1963 - Dokumentnr: 6145 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1963 - Dokumentnr: 6146 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:85
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1964 - Dokumentnr: 1015 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:85
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1966 - Dokumentnr: 2962 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1966 - Dokumentnr: 2962 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1966 - Dokumentnr: 4509 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1967 - Dokumentnr: 964 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:91
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1968 - Dokumentnr: 5870 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:71
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1971 - Dokumentnr: 7969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:104
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1972 - Dokumentnr: 3420 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:106
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1976 - Dokumentnr: 253 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:70
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1976 - Dokumentnr: 5190 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1987 - Dokumentnr: 4881 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:148
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1987 - Dokumentnr: 9707 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:116
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1999 - Dokumentnr: 7991 - Erklæring/avtale
Føresegn om vassleidning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2001 - Dokumentnr: 8862 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2002 - Dokumentnr: 1326 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:156
Føresegn om vass-/kloakkleidning
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2014 - Dokumentnr: 574505 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:106
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2014 - Dokumentnr: 574585 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:106
Overført fra: Knr:4631 Gnr:322 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2024 - Dokumentnr: 1319583 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 11/100

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Plannavn: Meland 2015-2026
Arealformål i kommuneplan er bustad.
Arealet mot øst for eiendommen er ifølge kommuneplanen avsatt til bolig (B_7).

Reguleringsplan:
Plannavn: Mjåtveitmarka
Reguleringsformål: Bustad - konsentrert småhusbusetnad

Det pågår arbeid med områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø. Eiendommen er omfattet av dette planarbeidet, og er foreslått som den er regulert i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka.

Kart viser at det er planlagt oppført bygning på gnr. 322 bnr 284, samt gnr. 322 bnr 194. Det på påregnes byggestøy.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 5. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 490 000,00 (Prisantydning)

_____
5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
157 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 647 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Truls Morten Kaland
Mette Hægland

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt salgsgaranti for oppdraget.
Dersom oppdraget utløper eller avsluttes uten at handel er kommet i stand, skal Oppdragsgiver kun belastes kostnader til takstmann/bygningssakkyndig og fotograf, forutsatt at eiendommen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet gjennom Megler i minimum 3 måneder (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no). Salgsgarantien dekker ikke tilleggsbestillinger/tilleggstjenester som er avtalt etter oppdragsinngåelsen og som ikke inngår i kostnadsoverslaget i pkt. 5.3.

Salgsgarantien gjelder også dersom Oppdragsgiver sier opp oppdraget før oppdragstidens utløp, forutsatt at eiendommen på tidspunktet for oppsigelsen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet gjennom Megler i minimum 3 måneder (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no). Salgsgarantien dekker ikke tilleggsbestillinger/tilleggstjenester som er avtalt etter oppdragsinngåelsen og som ikke inngår i kostnadsoverslaget i pkt. 5.3.

Garantien utgjør ingen begrensning i forhold til oppdragstakers krav i henhold til punkt 6.3.

Dersom Oppdragsgiver sier opp eller på annen måte avslutter oppdraget før eiendommen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet i minimum 3 måneder, (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no), gjelder ikke salgsgarantien. Meglers krav på vederlag, påløpte utlegg og øvrige kostnader reguleres da av

oppdragsavtalens øvrige bestemmelser.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megler skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av påløpte utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers eventuelle krav på vederlag og utlegg etter dette punktet forfaller til betaling 14 dager etter at oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 6 900, Kredittkostnad kr 2 750, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 900, Visning (pr. stk. / pr. time)/ Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,-. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 322, bnr. 295, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22614-1113 **Referansenummer:** PX1695

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Stig Byrkjeland

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig

Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vedlegg

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2024 og fremstår i generelt god stand, med normal kvalitet og utførelse i henhold til byggeår. Det er ikke registrert vesentlige feil, mangler eller skader ved befaringstidspunktet. Bygningsdelenes tilstand vurderes samlet som god, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for større utbedringer på kort sikt.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt ytterdør og boddør fra byggeår, terrassedører med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra TV-stue i 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiet ansvarsområde.
Dette gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjoner, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundament, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med overflater av parkett og fliser.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Vegger består av malte glatte flater i gips og tapet. Himling malte glatte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Trapp i malt treverk med rekkverk og håndløper i samme utførelse.
Trinn i treutførelse.
Det er gjennomført kontroll av slitasje, overflater, innfesting, rekkverkshøyde og sikring mot fall.
Trappen fremstår som solid, funksjonell og uten registrerte avvik.

Hvite slette formpressete dører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje. › Bad

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himling. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og varmtsvanstank.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og membran fra byggeår er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og speil med lys. Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Balansert ventilasjon, med avtrekksventil i tak og luftespalte under dørblad.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2. Etasje. › Bad
Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himling. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og membran fra byggeår er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, overskap med speildører og lys over. Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Balansert ventilasjon, med avtrekksventil i tak og luftespalte under dørblad.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kompositvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator.
Ventilator i overskap, med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelerskap på bad mec avrenning til sluk.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast fra byggeår.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.

Bereder fra byggeår, i rom med sluk og strøm koblet i boks/bryter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

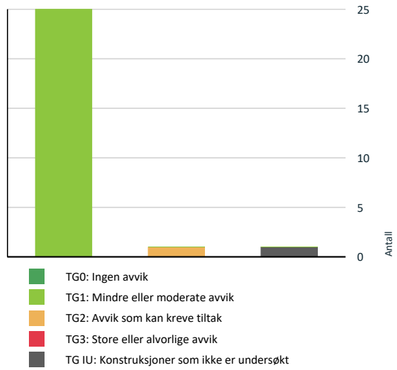
Opplyst av eier.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje. > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Vedlegg

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt ytterdør og boddør fra byggeår, terrassedører med glassfelt.
Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i trekonstruksjon med utgang fra TV-stue i 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

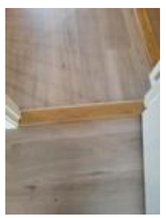
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiet ansvarsområde.
Dette gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjoner, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundament, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med overflater av parkett og fliser.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består av malte glatte flater i gips og tapet. Himling malte glatte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.



TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malt treverk med rekkverk og håndløper i samme utførelse. Trinn i treutførelse.
Det er gjennomført kontroll av slitasje, overflater, innfesting, rekkverkshøyde og sikring mot fall.
Trappen fremstår som solid, funksjonell og uten registrerte avvik.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

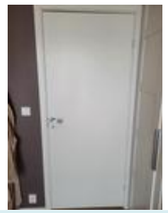
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette formpressete dører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.



VÅTROM

1. ETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himling.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og varmtsvanstank.



1. ETASJE. > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

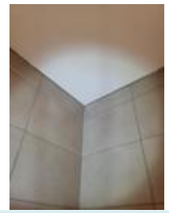
Dokumentasjon i form av ferdigattest.

1. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.



1. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.





1. ETASJE. > BAD

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik.



1. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og speil med lys. Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

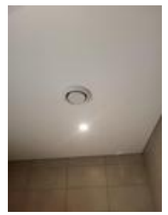


1. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, med avtrekksventil i tak og luftespalte under dørblad.





1. ETASJE. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.





2. ETASJE. > BAD

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himling. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

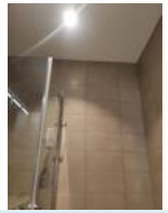
Dokumentasjon i form av ferdigattest.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.





2. ETASJE. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik.



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, overskap med speildører og lys over. Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, med avtrekksventil i tak og luftespalte under dørblad.





2. ETASJE. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kompositvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator.



1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

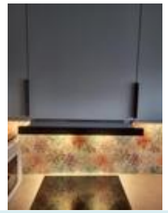
Vedlegg

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

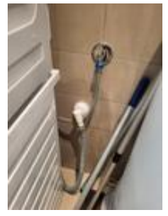
Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelerskap på bad med avrenning til sluk.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra byggeår, i rom med sluk og strøm koblet i boks/bryter.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.





Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

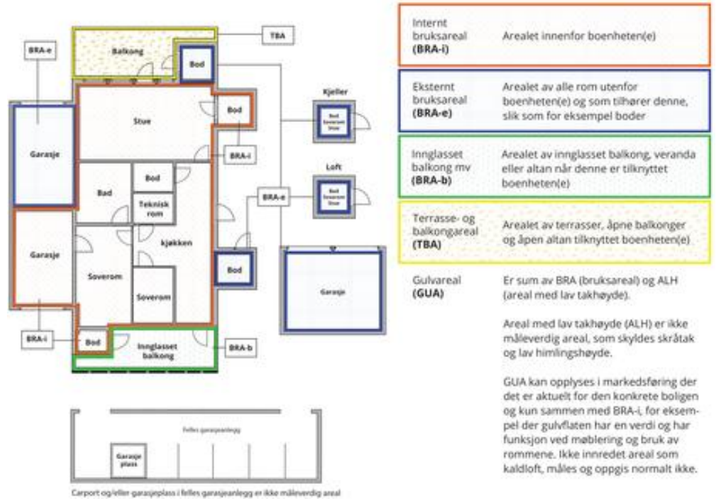
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje.	55	5		60	29
2. Etasje.	55			55	10
SUM	**110**	**5**			**39**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje.	Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	
2. Etasje.	Hall m/trapp, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar
Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.
Gang m/trapp: 8,1 m2
Bad: 6,6 m2
Stue/kjøkken: 30,2 m2
Soverom: 7,1 m2
=52 m2

2. Etasje.
Gang m/trapp: 6,6 m2
Soverom 1: 12,3 m2
Soverom 2: 9,7 m2
Bad: 4,7 m2
Soverom 3: 6,3 m2
Tv-stue: 12 m2
=51,6 m2

Utvendig bod: 5,4 m2
Balkong: 10,4 m2
Terrasse: 29,3 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opplyst av eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Mette Hægland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	322	295		9	52.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sveåsen 19

Hjemmelshaver
Hægland Mette, Kaland Truls Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sveåsen 19 på Frekhaug i Alver kommune. Boligen er beliggende i et nyere og attraktivt boligområde med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og leiligheter. Området ligger på en høyde med gode solforhold og utsiktsmuligheter mot nærliggende omgivelser. Sveåsen er etablert som et moderne boligfelt med familievennlig karakter og lite gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til dagligvarehandel, skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud på Frekhaug sentrum. Området har god tilknytning til offentlig kommunikasjon og vegnett mot Bergen og øvrige deler av Nordhordland. Eiendommen vurderes å ha en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur- og friluftsområder samt daglige servicefunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei og privat vei i feltet. Enkel og god kjøreadkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne adkomstarealer, plenarealer, parkeringsarealer og private uteoppholdsarealer til de enkelte seksjonene. Tomten fremstår normalt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2026	Mottatt	Gjennomgått	4	Nei
Propcloud.no	09.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG
Gnr 322 - Bnr 295
4631 ALVER

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

7-Fjellstakst as

Forutsetninger

og retningslinjer.
Befaringen ble utført med kunde til stede.
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 10.11.2027

Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Arna & Åsane	Rekkehus	1150260120
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Truls Morten Kaland og Mette Hægland	06.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Truls Morten Kaland) Ja, hele eiertiden. (Mette Hægland) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Pågående sak med utbygger om ferdigstillelse, kontakt megler for info.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utbygger
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	El tilsyn i 2025- ingen avvik
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Ja
Beskriv hva som mangler og hvorfor	Har midlertidig brukstillatelse
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det.	Ja Pågående sak med utbygger om ferdigstillelse av fellesområdet, kontakt megler for info.
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Pliktig medlemskap i Mjåtveitmarka velforening som inkl. brøyting kr 1500,- pr år. Ved ferdigstillelse av samlet felt i Sveåsen, vil det bli opprettet veilag

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mette Hægland	**2026-11-10**	**Truls Morten Kaland**	**2026-11-11**
Identification		Identification	
bankID Mette Hægland		bankID Truls Morten Kaland	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

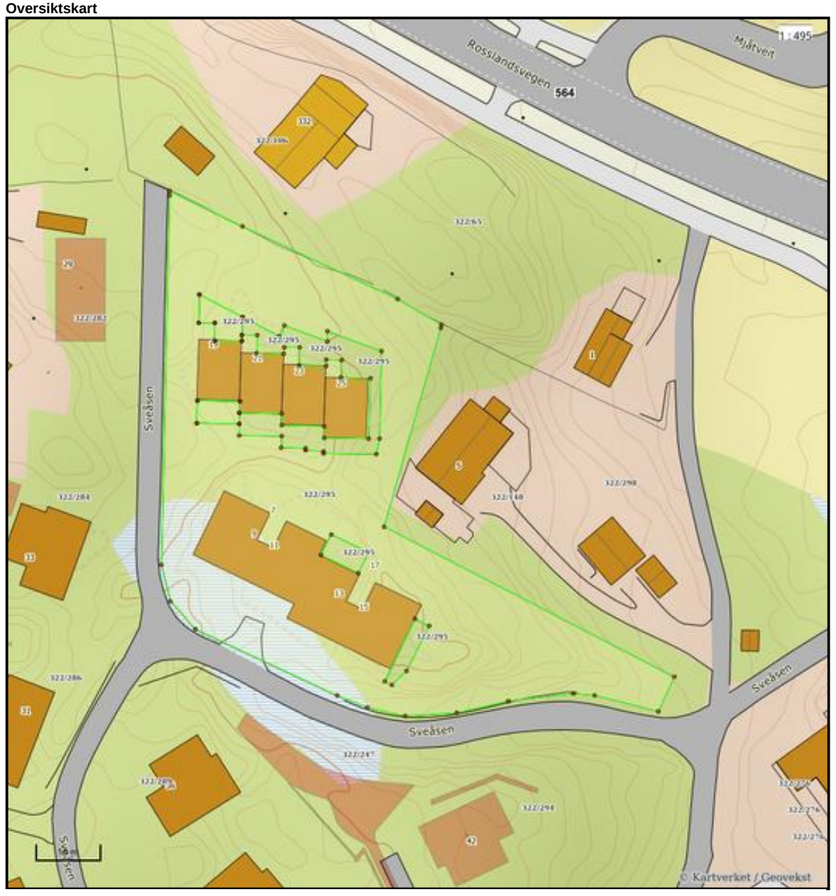
Vedlegg

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	322	/	295	/	0	/	9



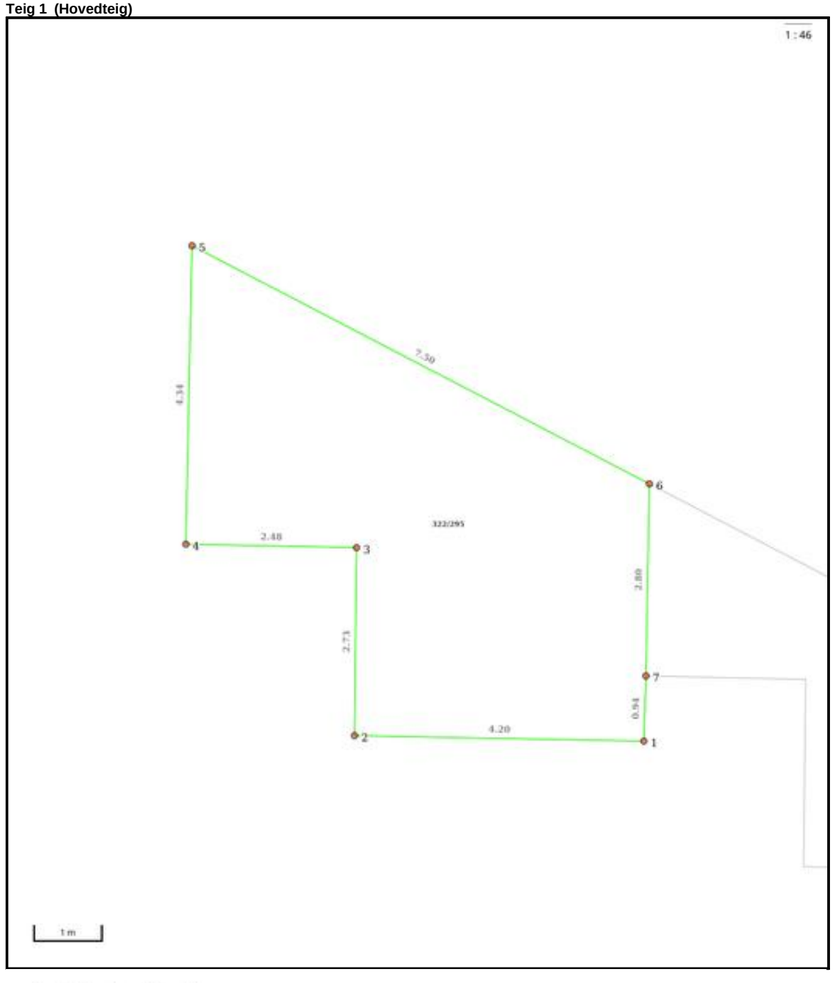
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak-for-targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak-for-targeforklaring

Areal og koordinater

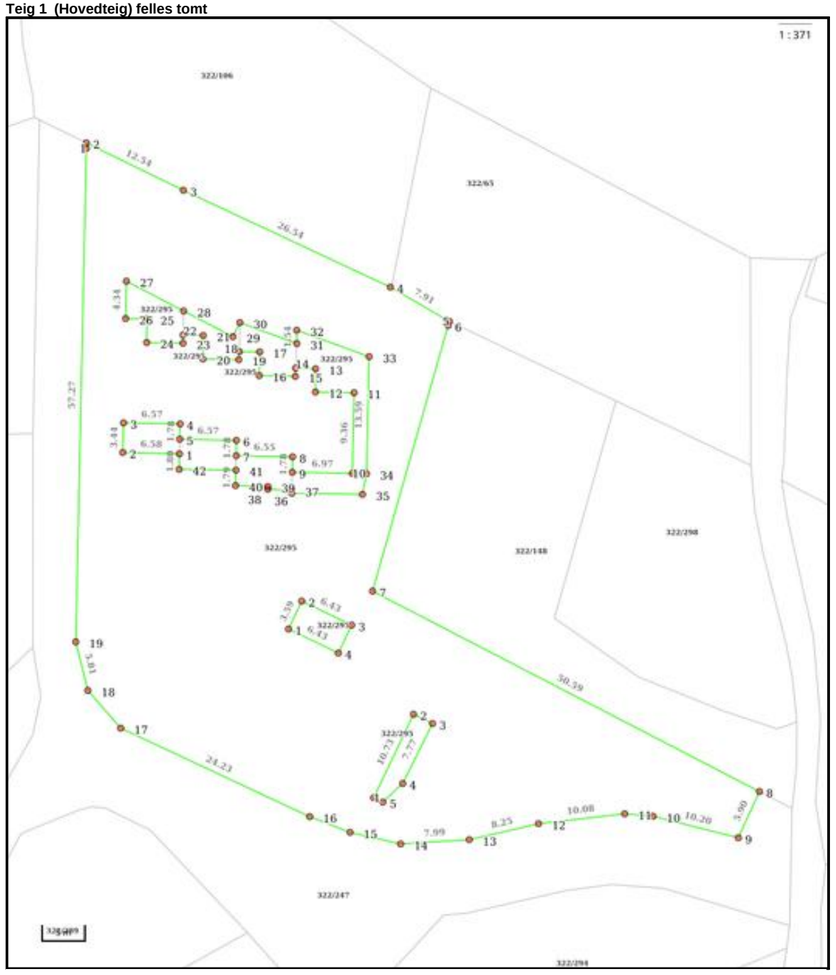
Areal: 29,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 806,64	292 411,34	4,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 714 806,34	292 407,15	2,73m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 714 809,06	292 406,93	2,48m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 714 808,88	292 404,45	4,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 714 813,21	292 404,14	7,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 714 810,37	292 411,08	2,80m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 714 807,58	292 411,28	0,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 2 825,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 828,12	292 398,11	0,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 714 828,77	292 398,05	12,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
3	6 714 824,31	292 409,77	26,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 714 815,32	292 434,74	7,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 714 811,99	292 441,92	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 714 811,50	292 441,83	32,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Stein med kors og vitner
7	6 714 779,99	292 435,91	50,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 714 760,94	292 482,77	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 714 755,37	292 480,83	10,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 714 756,95	292 470,74	3,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 714 756,93	292 467,43	10,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 714 754,88	292 457,56	8,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 714 752,29	292 449,73	7,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 714 751,08	292 441,83	6,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 714 751,88	292 435,86	5,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 714 753,26	292 431,02	24,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 714 761,49	292 408,23	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 714 765,50	292 404,02	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 714 770,99	292 402,11	57,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 774,72	292 426,59	3,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 714 778,09	292 427,82	6,43m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 714 775,84	292 433,84	3,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 714 772,47	292 432,61	6,43m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 756,13	292 438,23	10,73m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 714 766,19	292 441,95	2,46m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 714 765,32	292 444,25	7,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 714 758,08	292 441,43	3,16m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 714 755,72	292 439,33	1,17m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

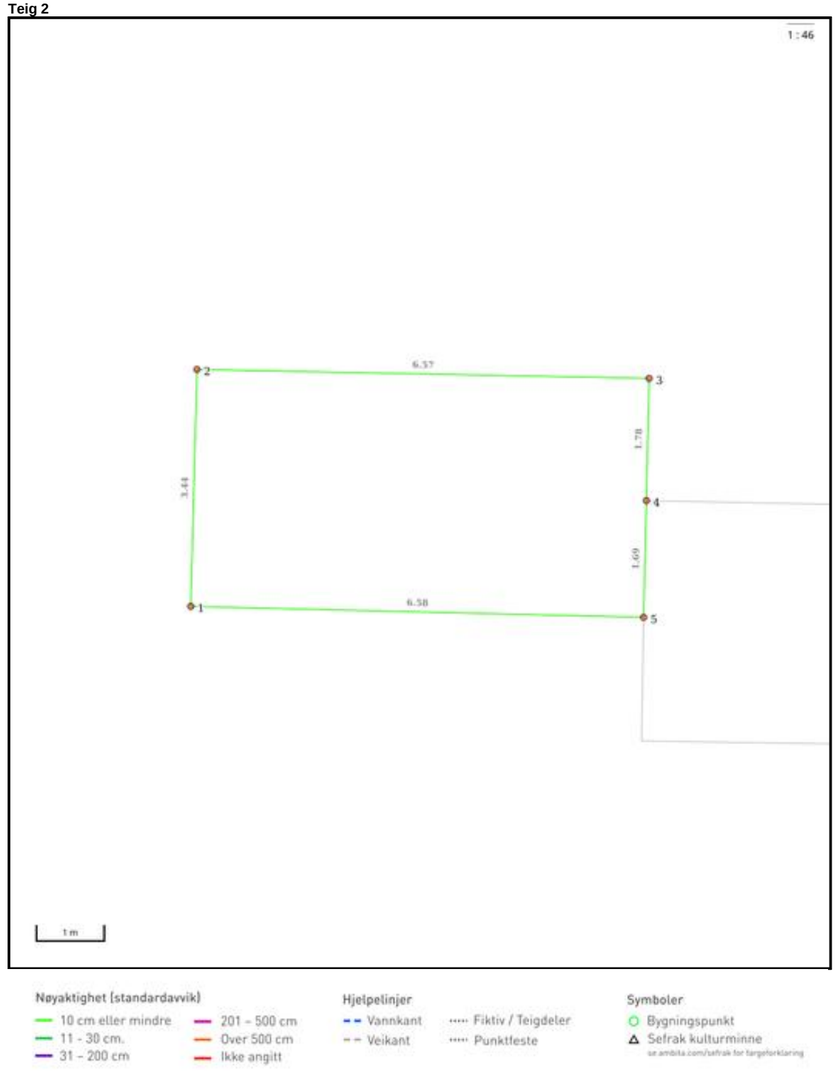
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 793,81	292 412,11	6,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 714 793,37	292 405,54	3,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 714 796,81	292 405,32	6,57m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 714 797,28	292 411,87	1,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 714 795,50	292 411,99	6,57m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 714 795,97	292 418,55	1,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 714 794,20	292 418,70	6,55m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 714 794,66	292 425,23	1,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 714 792,89	292 425,36	6,97m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 714 793,39	292 432,31	9,36m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

11	6 714 802,72	292 431,66	4,49m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 714 802,42	292 427,18	2,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 714 805,09	292 426,96	2,33m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 714 804,95	292 424,63	0,97m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 714 803,98	292 424,69	4,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 714 803,70	292 420,50	2,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 714 806,44	292 420,31	2,36m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 714 806,26	292 417,95	0,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 714 805,32	292 417,97	4,16m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 714 805,03	292 413,82	2,73m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 714 807,75	292 413,61	2,33m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 714 807,58	292 411,28	0,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 714 806,64	292 411,34	4,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 714 806,34	292 407,15	2,73m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 714 809,06	292 406,93	2,48m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 714 808,88	292 404,45	4,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 714 813,21	292 404,14	7,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 714 810,37	292 411,08	6,45m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 714 807,92	292 417,05	1,82m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 714 809,62	292 417,71	7,05m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 714 807,81	292 424,52	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 714 809,34	292 424,37	8,95m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 714 807,06	292 433,02	13,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 714 793,50	292 433,95	2,45m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 714 791,06	292 433,71	8,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 714 790,45	292 425,53	0,33m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 714 790,78	292 425,48	2,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 714 790,66	292 422,70	0,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 714 790,96	292 422,68	3,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 714 790,74	292 418,94	1,79m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 714 792,53	292 418,82	6,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 714 792,02	292 412,24	1,80m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Vedlegg

Gårdsnummer 322, Bruksnummer 295, Seksjonsnummer 9 i 4631 ALVER kommune

Areal og koordinater

Areal: 22,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 793,37	292 405,54	3,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 714 796,81	292 405,32	6,57m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 714 797,28	292 411,87	1,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 714 795,50	292 411,99	1,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 714 793,81	292 412,11	6,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 04.11.2026 10:57 – Sist oppdatert 04.11.2026 10:57

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sveåsen 19, 5918 FREKHAUG. Gnr. 322, bnr. 295, i Alver kommune, oppdragsnr.: 1150260120
Megler: Fredrik Vatle, mobil: 47646305, e-post: fv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen





Fredrik Vatle
Eiendomsmegler
476 46 305
fv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no