



Alvervegen 16
Alversund

Alvervegen 16

Enebolig med hybel - flott utsikt og svært gode solforhold - sentral og
landlig beliggenhet - dobbel garasje

Primærrom

166 m²

Bruksareal

213 m²

Eiendomstype

Enebolig

Eierform

Selveier

Ansvarlig megler
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Magnus Nilsen

Kontakt megler

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

4 690 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

4 690 000,-

172,-

Pantattest kjøper

585,-

Tingl.gebyr pantedokument

585,-

Tingl.gebyr skjøte

117 250,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 690 000,-)

16 500,-

Kjøpsforsikring IF (valgfritt)

Omkostninger totalt

135 092,-

Totalpris inkl. omkostninger

4 825 092,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Velkommen til Alvervegen



Eiendommen ligger høyt og fritt, med nydelig utsikt og gode solforhold



Fra terrassen ved stuen ser man innover mot Veten og Bergen



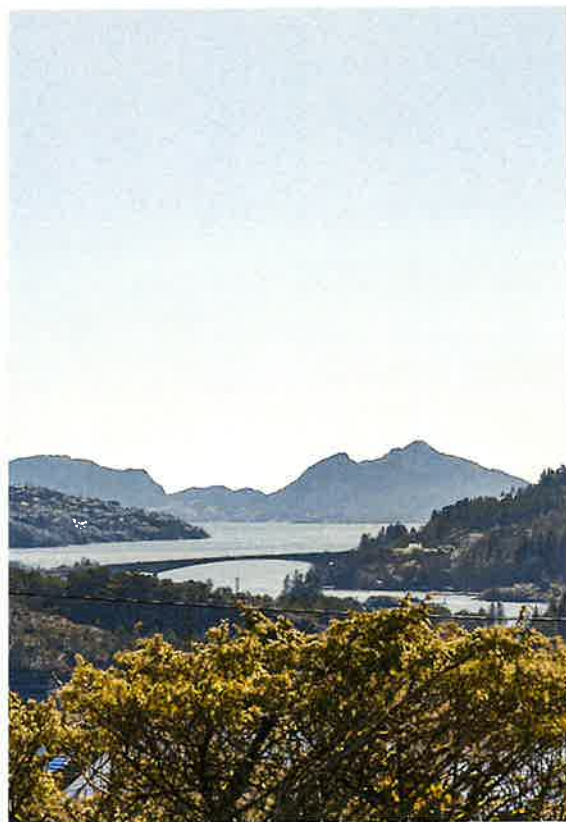
Terrasse og uteplass ved stue



En utsikt å bli glad av



Stue



Store vinduer gir nesten vinterhage-følelse



Luftig stue med godt lysinnslipp og god takhøyde



Stue



Stue



Stue



God plass til stort spisebord



Kjøkkenet med hvite fronter



Lyst og trivelig kjøkken



Fra kjøkkenet er det utgang til stor terrasse



Stor uteplass med sol til sene kvelden. God plass til både sommerfester og kvelder med båpanne



Hage og terrasse



Soverom i hovedetasjen



Fra soverommet er det direkte adkomst til bad



Lekker, nyoppusset bad fra 2020 (badekar medfølger ikke)





Moderne innredning fra Dansani og opplegg for vaskemaskin



Soverom 2 i hovedetasjen (spisestue på opprinnelige tegninger)



Soverom 2 i hovedetasjen (spisestue på opprinnelige tegninger)





Utgang fra soverom 2 til terrasse over garasjen



Plantegning hovedetasje



Romslig hall



Soverom i underetasjen



Hall med glassdør inn mot mulig hybeldel



Kjøkkenet i underetasjen



Kjøkkenet i underetasjen



Stue i underetasjen



Uteplass i underetasjen



Stue i underetasjen



Stue i underetasjen

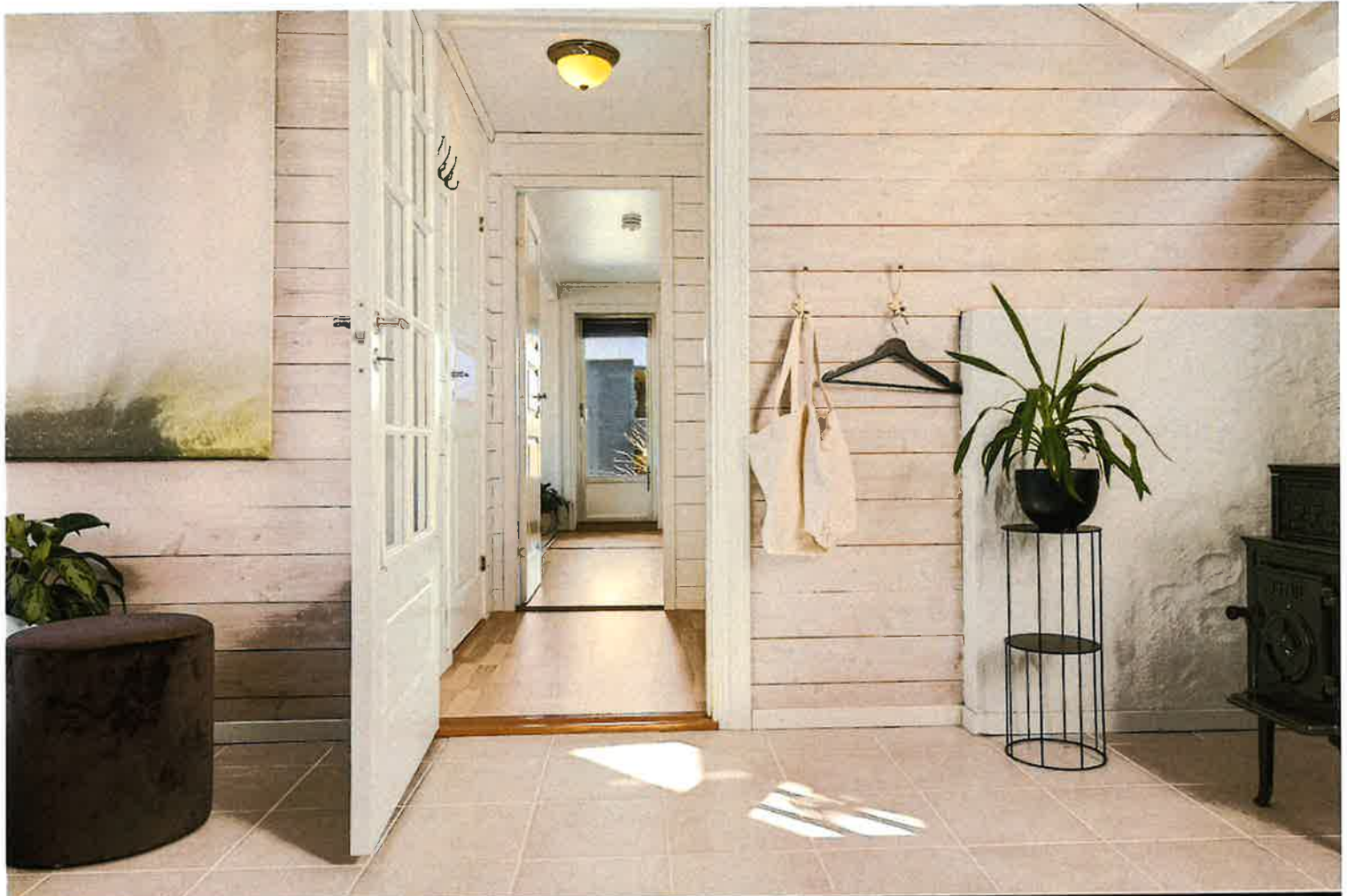


Soverom i underetasjen



Bad i underetasjen





Fra hall og ut mot terrasse i underetasjen



Plantegning underetasjen



Inngangsparti



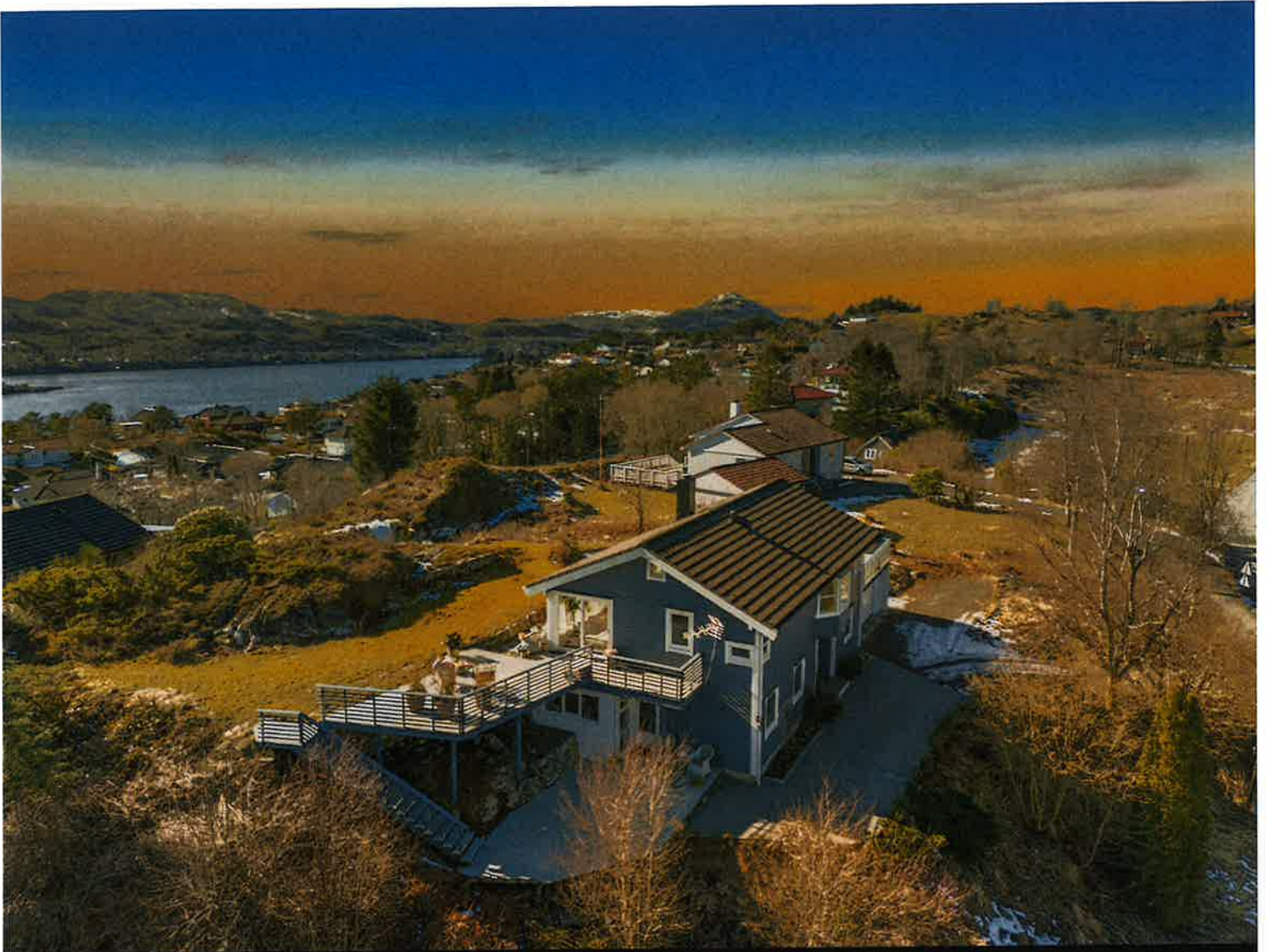
Oversiktsbilde



Uteplass ved stue



Koselig skjermet krok ved stue



Betegnelse

Gnr. 137 Bnr. 471 i Alver kommune

Ideell andel: 1/1

Byggeår

1982

Areal

Primærrom: 166 kvm, Bruksareal: 213 kvm

Tomtetype/areal

Eiet tomt / 1406 kvm

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og usjenert beliggenhet på Alver. Boligen ligger på et høyledrag med svært gode solforhold og nydelig utsikt mot Bergen, og deler av Kvernafjorden. Landlig og barnevennlig område med for det meste spredt bebyggelse og naturlandskap.

Kollektivtransport og matvarebutikk i umiddelbar nærhet. Gangavstand til både barnehage og skole i Alversund, kort vei til videregående skole i Knarvik. Ca.6 min kjøring til Knarvik og 30-35 min kjøring til Bergen.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Skoler og barnehager:

Nordhordland Kristne Grunnskole 1-10 kl - 2 min

Alversund skule 1-7 kl - 4 min

Knarvik ungdomsskule 8-10 kl - 6 min

Knarvik vgs. - Avd. Juvikstølen - 5 min

Knarvik vgs. - Avd. Kvernhusmyrane - 6 min

Alversund Montessoribarnehage - 2 min

Trollskogen barnehage 1-6 år - 2 min

Hilland familiebarnehage - 6 min

Butikker:

Kiwi Ikenberget - 2 min

EUROSPAR Isdalstø - 4 min

Knarvik Senter - 6 min

Sport/ Idrett:

Alversund (skule) idrettsanlegg - 4 min

Nordhordlandshallen - 5 min

Bebyggelse

Bygninger

Eiendommen består av enebolig med dobbel garasje.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport; " Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Bygningen har grunnmur og ringmur av betong, betongblokker i garasje. Utvendig knotteplast mot grunnmur til garasje. Forstøtningsmurer er av naturstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nyere bordkledning på sørgavel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Stigetrinn på tak til pipe". Det er avdekket følgende TG3; Terrasse og rekkverk. TG2; Nedløp/ beslag, vinduer, dører, rekkverk, trapper, overflater, etasjeskille, radon, pipe/ ildsted, rom under terreng, manglende branndør, overflater bad og vaskerom, sluk bad og vaskerom, kjøkkeninnredning, vannledninger, ventilasjon, varmtvannstank, drenering, terrengforhold, taktekking, avløpsrør, utvendige vann og avløpsledninger.

For ytterlige opplysninger, se vedlagt tilstandsrapport utført av Nils Monstad.

Rapporten baseres i hovedsak på visuell besiktelse av tilgjengelige overflater og deler. Boligens elektriske anlegg er ikke vurdert.

Arealer og fordeling pr. etasje

Primærrom: 166 kvm, Bruksareal: 213 kvm, Sekundærareal 47 kvm.

Underetasje: 126 kvm BRA / 79 kvm P-rom / 47 kvm S-rom

1.etasje: 87 kvm BRA / 87 kvm P-rom

Innhold

Underetasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, hall, gang, bod, matbod og garasje

1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad/ vaskerom.

Alle rom inngår i P-rom, foruten boder og garasje.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. På opprinnelige tegninger er det tegnet inn spisestue hvor det i dag er et soverom. Inngangen til kjøkkenet er i den forbindelse endret. Det er satt inn terrassedør fra kjøkkenet og ut på terrassen, samt fra spisestue/soverom og ut på terrassen, dette er et søknadspliktige tiltak som krever godkjenning hos kommunen.

Standard

Pen enebolig over to plan med integrert dobbelgarasje. Boligen fremstår med normal god standard på de fleste overflater. Det er jevnlig foretatt oppussing og modernisering av noen rom, og noen rom må gjerne pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til standard. I hovedetasjen er det mange og store vindusflater som gir maksimalt lysinnslipp og sol fra morgen til kveld. Fra stue er det utgang til flere solrike uteplasser og nydelig utsikt over nærområdet mot Bergen og horisonten. Pen og praktisk enebolig med attraktiv beliggenhet som bør sees.

Utstyr

Fiber

Vedovn

Garasje

Møblering

Boligen selges umøblert. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, øvrige medfølger ikke. Badekar i hovedetasjen medfølger ikke, samt lampe over kjøkkenbord og lysekroner over spisestue.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Se vedlagt liste til salgsoppgaven

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmekabler i gulv i underetasjens hall, bad og i stue/kjøkken bortsett fra del som tidligere var vaskerom. Varmekabler på bad i 1. etasje bortsett fra del som er utvidet. Det er ikke varmekilder i alle rom.

Parkering / Garasje

Parkering i garasje, og på egen tomt.

Adkomst

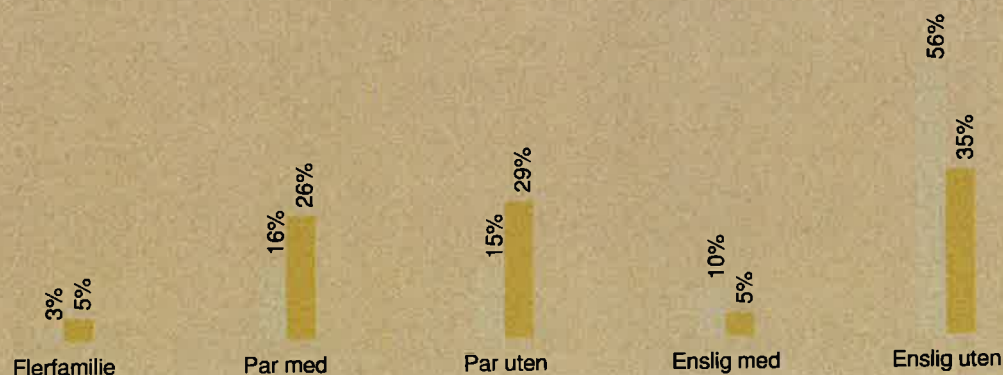
Følg veien fra Knarvik mot Alversund. På Alverflaten (vis a vis Kiwi) tar man av til høyre og følger veien mot Alver Hotel. Etter leilighetsbygget på venstre side ligger eiedommen.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjørsel og god parkering. Diverse bed, beplantning og plenareal. Stor terrasse på nordsiden, samt fine oppholdsarealer rundt på eiendommen.

Nærområdet

FAMILIESAMMENSETNING



DEMOGRAFI

24% er gift

29% er barnefamilier

26% har høyskoleutdanning

41% har inntekt over 300.000

79% eier sin egen bolig

6% eier hytte

32% har bolig på over 120 kvm

59% av boligene er nyere enn 20 år

59% bor i enebolig

56% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

SKOLER OG BARNEHAGER

	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Nordhordland Kristne grunnskole (1-10 kl.)	9	103	0.8 km
Alversund skule (1-7 kl.)	20	332	1.8 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.)	25	353	2.7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen	N/A	300	2.6 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane	N/A	950	3.1 km
Alversund Montessoribarnehage	4	72	0.5 km
Trollskogen barnehage (1-6 år)	5	85	0.7 km
Hilland familiebarnehage	N/A	N/A	2.5 km



8.8/ 10

Opplevd trygghet

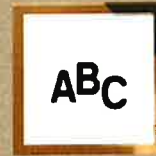
Veldig trygt



7/ 10

Naboskapet

Godt vennskap



7/ 10

Kvalitet på skolene

Bra

innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. FINN.no AS/Nabolagsprofil, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller PrivatMegleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdata videre til andre.
Copyright © FINN.no AS/Nabolagsprofil 2020

Transport

✈ Bergen Flesland	49 min 🚗
🚆 Arna stasjon	30 min 🚗
✈ Knarvik skysstasjon	7 min 🚗
🚆 Alverflaten	3 min 🚶
🚢 Knarvik båtkai	7 min 🚗

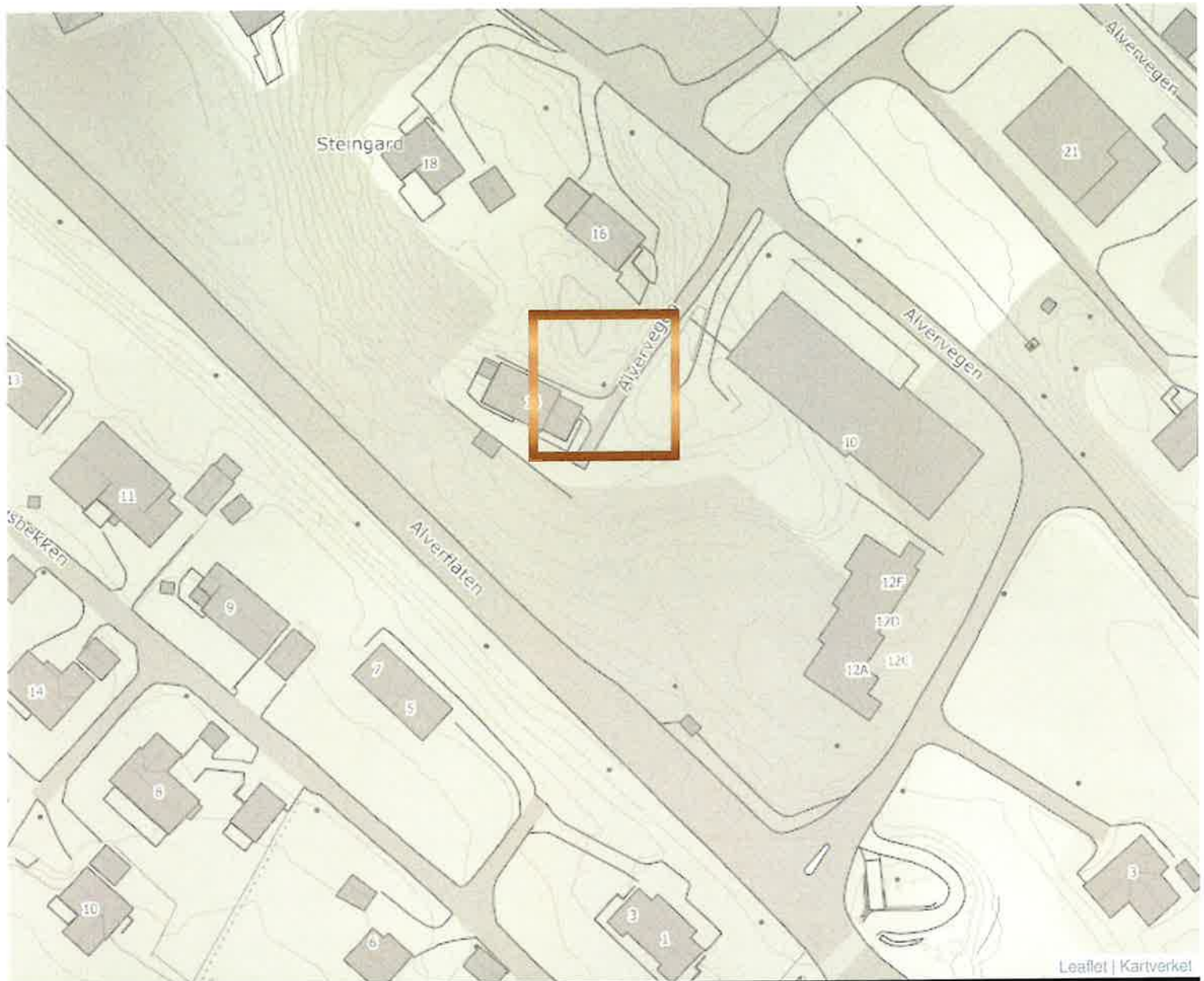
Sport

⚽ Ikenberget	7 min 🚶
⚽ Alversund skule	23 min 🚶
🏃 Studio Nor Knarvik	7 min 🚗
🏃 Max Fitness Frekhaug	10 min 🚗

Varer/Tjenester

🏪 Knarvik Senter	7 min 🚗
🏪 Gullgruven	21 min 🚗
🏪 Apotek 1 Promenaden	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Knarvik	6 min 🚗
🌿 Knarvik Vinmonopol	7 min 🚗
🛒 Kiwi Ikenberget	4 min 🚶
🛒 Spar Isdalstø	22 min 🚶





Interessert i eiendommen?

Når du er på boligjakt trenger du kanskje også å avklare verdien på boligen du har i dag?

[Bestill vurdering](#)

Eiendom

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1982/3579-1/51 Vilkår i kjøpekontrakt
03.06.1982.

1982/7858-1/51 Erklæring/avtale
19.11.1982. Vedtagelse av kommunens vilkår for å legge vann- og kloakkledning under off. vei m.v.

1982/3663-1/51 Registrering av grunn
07.06.1982. Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4631 Gnr:137 Bnr:25

1999/2018-1/51 Sammenslåing
08.04.1999. Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:1263
Gnr:137 Bnr:489

2020/59791-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

Rettigheter på 4631-137/25

1982/3579-2/51 Vilkår i kjøpekontrakt
03.06.1982. Rettighetshaver:Knr:4631 Gnr:137 Bnr:471

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger til offentlig nett.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. Alver kommune. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Det foreligger byggetillatelse for nybygg enebolig datert 3.desember 1981. Det foreligger byggemelding på nybygg garasje datert 30.09.2005. Det foreligger melding om tiltak til kommunen som omhandler "ominnredning av kjellerrom til oppholdsrom (hybel)". Dette gjelder endring av opprinnelig tørkerom og vaskerom og vedbod omgjort til oppholdsrom. Tegninger følger vedlagt.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 1 099 589,- pr 31.12.22
Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 4 178 437,- pr 31.12.22. Dette iflg. Skatteetatens kalkulator for beregning, og kan avvike fra endelig verdi.

Reguleringsforhold

Eiendommen er uregulert. Iht. kommuneplanen er arealbruken for eiendommen avsatt til bolig, gul støysone.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad

Selger opplyser at strømforbruket i 2022 var ca.23 216 kWt, og ca.kr.38 000,-. (Dette var inkludert hybel som var utleid.)

Andre faste løpende kostnader

Eget forbruk av strøm

Kommunale avgifter Kr. 19 268 pr. år som dekker vann, avløp, feiegebyr og ekstern renovasjon (NGIR).

Forsikring i Frende Forsikring (polisenummer 62331)

Oppgjør

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.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

117 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 690 000,-))

16 500,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

135 092,- (Omkostninger totalt)

4 825 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut til boligformål.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpsforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Kjøpsforsikring fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning. Les mer om Kjøpsforsikring i vedlagte materiell.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som

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

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 690 000,-) (Kr.51 590) Digital annonsering (Kr.7 980) Innhenting av informasjon etc. (Kr.9 800) Tilrettelegging (Kr.4 255) Markedspakke (Kr.19 900) Oppgjørskostnad (Kr.7 390) Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585) Visninger (Kr.2 490) Totalt kr. (Kr.103 990)
Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger kr.0,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Budskjema
Egenerklæringsskjema selger
Tilstandsrapport
Tegninger
Kart
Meglernes verdivurdering
Viktig informasjon til kjøper og selger

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

[Se vedlegg til salgsoppgave](#)

Viktig informasjon

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Omsetning av brukt eiendom

En brukt eiendom vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved eiendommen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglernes eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger, fritidseiendom og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest.

Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysningsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av eiendommen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må

megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur, eller bekreftelse av budgivers identitet gjennom bruk av BankID. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i e-post eller sms. Den sikreste måten å inngi bud på er derfor gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på www.privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Gi bud med BankID

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse

med tinglysning 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.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Ord og uttrykk

BRA: bruksareal, samlet areal målt innenfor boligens yttervegger. **P-rom:** primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom. **S-rom:** sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: Norges Takseringsforbund, www.ntf.no/forbrukerinfo.



PRIVATMEGLEREN

NORDHORDLAND

Ansvarlig megler

Magnus Nilsen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98 23 96 22

magnus.nilsen@privatmegleren.no



Lagre visittkort

Kontorinformasjon

Juridisk navn Nordhordland Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 926772694
Besøksadresse Kvernhusaugane 10
Tlf 98 23 96 22

Kontorets hjemmeside

Gode råd til deg som er på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasje plass? Er peis viktigere enn et ekstra bad rom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notér gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i

glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

3. Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og 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 at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter m.v. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikringen, derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikringen gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtagelsen, samt juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparatet om nødvendig. Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne boligkjøperforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegleren når du kjøper bolig.

Selge eiendom gjennom PrivatMegleren

Skal du også selge egen eiendom? Les mer om salg gjennom PrivatMegleren

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN | KJØP

Synes du det er krevende å orientere deg i eiendomsmarkedet? Har du vært på mange visninger? Har du tapt mange budrunder? La en megler med en objektiv tilnærming bistå deg med kjøp av eiendom.

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN

BOLIGBYTTE

Sørg for å ha det bra på veien til noe bedre. PrivatMegleren Boligbytte tilbyr hjelp med lagring av interiør, pakking, flyttingen, utvask og strøm. I tillegg får alle kunder av PrivatMegleren tilbud om kostnadsfri flytteforsikring.

Les mer

Snakk med Nordea om finansiering

Ring 232 06001, avtal et videomøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet. Du kan også søke om finansieringsbevis direkte på nordea.no/finansieringsbevis

Lånekalkulator

Söderberg & Partners - Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start.

Et trygt boligkjøp med **KJØPSFORSIKRING** fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus/hytteforsikring med superdekning, og innboforsikring med superdekning. Unngå overraskelser når du først trenger forsikringen. Vi gir deg alle relevante dekninger til en meget konkurransedyktig pris!

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage.

Boligkjøper forsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader

Juridisk bistand

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Hus-/Hytteforsikring med superdekning

Superdekning

Super er If sin aller beste dekning. Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

Innboforsikring med superdekning

Ubegrenset forsikringssum. Det er dekningsbegrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

Dobbelrentedekning

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flyttedekning

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

If hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved IDtyveri på inntil kr 1 mill.

Priser

Andel/aksjeleilighet:

Kr 8 900

Eierseksjon*:

Kr 9 300

Hus/hytte inntil 230 m2 BRA:

Kr 16 500

Hus/hytte over 230 m2 BRA:

Kr 18 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)

Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

Ingen faktura

Første året inkl. i omkostningene

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende. Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90% eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder) Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.



Söderberg
& Partners

Vedlegg til salgsoppgave



ALVERVEGEN 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Tegninger ifbm søknad garasje

Tegninger ifbm endring rom underetasje

Kart

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Alvervegen 16, 5911 ALVERSUND

📖 ALVER kommune

gnr. 137, bnr. 471

Areal (BRA): Enebolig 213 m²



Befaringsdato: 20.03.2023

Rapportdato: 02.04.2023

Oppdragsnr.: 18914-1296

Referansenummer: OU1198

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksring AS

Vår ref: Nils Monstad



Norsk takst

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

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

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

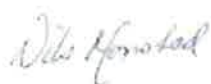
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en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

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstmann



Rapportansvarlig



Nils Monstad
Uavhengig Takstingeniør
nils@monstادتaksering.no
482 02 016

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

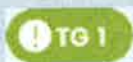
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg og av markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast. Stigetrinn på tak til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ny bordkledning på sørgavel i ca. 2015.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.
2 stk. pvc vinduer i soverom fra 2019.
Flere vinduer i stue i 1. etasje og vinduer i stue/kjøkken i underetasje fra 2004.
Inngangsdør i teak.
Hvit skyvedør ut fra stue har 2- lags glass og utvendige aluminiumbeslag, montert i ca. 2015.
Hvite terrassedører ut fra kjøkken og ut fra soverom i 1. etasje har 2- lags glass, montert i 2006.
Hvit Inngangsdør til stue/kjøkken i underetasje har 2- lags glass, montert i 2004.
Leddport til garasje har portåpner, portbredde er 4,7 m.
Sidedør i garasje har enkle glass.
Terrasse sør ut fra stue på ca. 28 kvm.
Terrasse ut fra kjøkken på ca. 44 kvm.
Terrasse på grunnplan ut fra hybel på ca. 23 kvm.
Utvendig trapp i tre med gelender.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulver av parkett, fliser, teppe og belegg.
Veggene har malt strie, tapeter, malte trepanel, platepaneler, malte plater.
Innvendige tak har malte trepaneler, malt glatt og himlingsplater. Betonghimling i garasje med isopor på underside.
Etasjeskiller er trebjelkelag, betong mot grunn i underetasje.
Boligen har elementpipe med heltrukket pipebeslag over tak. Vedovn i hall.
Boligen har malt tretrapp med reposer. Gelender og tette rekkverk.
Innvendig har boligen hvite formpressede dører, malte/behandlede fyllingsdører og finerdør. En dør med glass i sprossekassett.
Innvendig dør til garasje i tre (tidligere ytterdør før tilbygget garasje).
Garderobeskap med speildører i hovedsoverom, kott på loft over bad med adkomst fra luke i vegg i soverom i 1. etasje.
Garderobeskap i 2 soverom i underetasje.
Oppvarming med vedovn i hall.
Varmekabler i gulv i underetasjens hall, bad og i stue/kjøkken bortsett fra del som tidligere var vaskerom.
Varmekabler på bad i 1. etasje bortsett fra del som er utvidet.
Hems i soverom på ca. 3,3 kvm. Adkomst fra trappestige, rekkverk på hems.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje:
Veggene har baderomsplater fra ca. 2015 og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet ble flislagt i 2020.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med servant, speildører i overskap, høyt skap, toalett og dusj.
Det er elektrisk styrt vifte, lufteventil i tak og luftespalte i overkarm på dør.

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2020 og utvidet med 60 cm mot soverom i 2004.
Veggene har fliser og taket er malt. Det er 3 stk. innfelte downligths i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (minus del som er utvidet).
Rommet har servant, baderoms møbler, speil med integrert belysning, høyt skap, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og lufteventil i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Underetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelt kum og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med hvite fronter.
Heltre benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Lufting over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukkeapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Bygningen har grunnmur og ringmur av betong, betongblokker i garasje. Utvendig knotteplast mot grunnmur til garasje.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	87	87	0
Underetasje	126	79	47
Sum	213	166	47

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

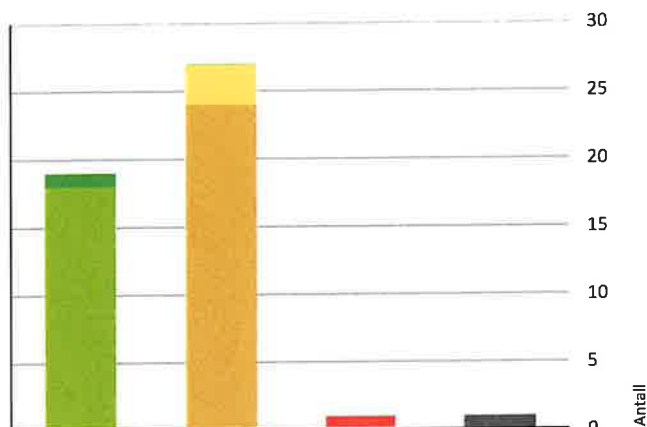
Ut fra godkjente tegninger er det foretatt endringer i rominndeling. Endringer som er foretatt er tidligere vindfang er integrert i hall.

I 1. etasje er det etablert soverom med, areal som er avgitt var del av stue. Badet er utvidet med ca. 60 cm som er tatt av soverom.

Ellers er bruksendringer av rominndeling i underetasje og tilbygget garasje er godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

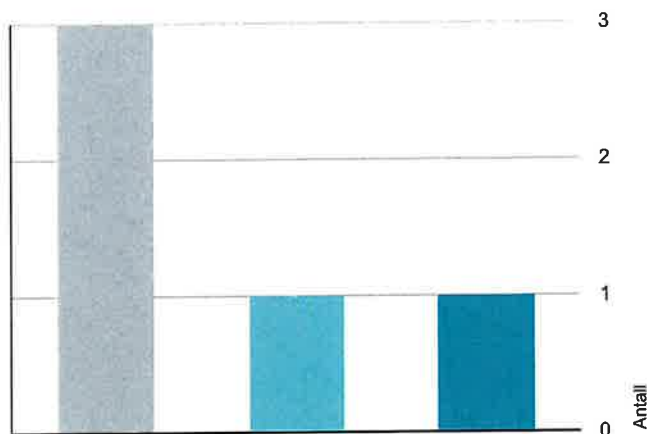
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes er en enebolig.

Bygningsdeler med TG 2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, kan bestilles som tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Terrasse ut fra kjøkken mangler rekkverk mot vest, gjelder når avstand til terreng overstiger 50 cm. Det er litt for lav høyde på rekkverk som er montert. Rekkverk som er montert er litt ustødig mellom hjørner.

Mangler gelender/håndløper på trapp til terreng.

Terrasse ut fra hybel har noe skeivheter og mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp ved terrasse på sørøst siden i underetasje bør føres ned til terreng og bort fra grunnmur.

Taknedløp fra terrasse bør føres bort fra grunnmur.

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggetid har normale slitasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Litt råte nederst i utvendig karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen avstander mellom spiler i rekkverk oversiger 10 cm.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

I stue er det nedfelt parti ved skyvedør. I kjøkken i 1. etasje er det enkelte mindre åpninger mellom parkettstaver.

I stue/kjøkkenen i underetasje er det enkelte avstander mellom parkettstaver og gulvlist, fliser har noen bom (hulrom) under og avstand til nivålist. Bom (hulrom) under flere fliser i hall.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat forekomst av radon jmf. geokart.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Riss i pusset pipe i hall, sotluke er nærmere enn 30 cm fra støtte av tre til trapp.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Ut fra fuktmåling bør det foretas nærmere kontroll av utforet vegg i matbod, garasje ved siden av boden har fuktskjolder ned mot garasjergulv og må ses i sammenheng med dette forhold.

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Litt fukt på gulv og grunnmur, salt/kalutslag på innvendige vegger er ikke unormalt på innvendige betongblokker.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.

Spilavstand i gelender er ca. 12,5-14 cm og overstiger 10 cm.

Avstand mellom trappetrinn er ca. 12-12.5 cm og overstiger 10 cm.

! Innvendig > Innvendig dør til garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er ikke brannklasset.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er montert utenpå originale plater med tapeter.

Det er delvis fuget i underkant av baderomsplater i overgang til oppkantfliser, gjenstår helhetlig fuging og fuging av rørgjennomføringer under servant.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flisarbeid er ikke dokumentert.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Membranløsningen i sluket er ikke dokumentert.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom (hulrom) ett par fliser ved dør.

Sverte på elastiske fuger i overgang til vegg under badekar.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Mangler dokumentasjon på utførelse.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvise småskader på fronter, slitasje på bunnplate i oppvaskbenk og tildels svellinger på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin og kum.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Det er stoppekran over varmtvannstank på inntak, usikkert om dette er hovedstoppekran (mulig at stoppekran er montert bak varmtvannstanken ned mot gulv, det er ikke mulig å observere dette grunnet innbygget tank).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventil i matbod vender mot garasje. Garasje har en ventil og det bør etableres flere for å oppnå god luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig sluk i gulvet, tanken er innebygget og det er ikke oversiktlige forhold rundt tanken.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Fukt i nedre del på grunnmur i garasje er symptom på svikt i drenering i område ved tilbygget garashje, det er utvendig synlig grunnmurplast på garasje.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Del av vestsida har fall på terreng mot grunnmur. Skrent på tomten bør sikres.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1983

Kommentar
Ambita as

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Stigetrinn på tak til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp ved terrasse på sørøst siden i underetasje bør føres ned til terreng og bort fra grunnmur.

Taknedløp fra terrasse bør føres bort fra grunnmur.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Føre taknedløp igjennom terrassedekke og bort fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

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

Ny bordkledning på sørgavel i ca. 2015.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon er ikke mulig å kontrollere.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

2 stk. pvc vinduer i soverom fra 2019.

Fleire vinduer i stue i 1. etasje og vinduer i stue/kjøkken i underetasje fra 2004.

Kommentar:

Utvendige vinduskarmen på ett par vinduer i stue bør behandles for å forlenge levetiden på vinduene.

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggetid har normale slitasjer.

Tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales utført frem til tid for utskifting av vinduene.

Dører

Inngangsdør i teak.

Hvit skyvedør ut fra stue har 2-lags glass og utvendige aluminiumbeslag, montert i 2015.

Hvite terrassedører ut fra kjøkken og ut fra soverom i 1. etasje har 2-lags glass, montert i 2006.

Hvit inngangsdør til stue/kjøkken i underetasje har 2-lags glass, montert i 2004.

Leddport til garasje har portåpner, portbredde er 4,7 m.

Tilstandsrapport

Dører - 2

TO 2

Sidedør i garasje har enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt råte nederst i utvendig karm.

Tiltak

- Tiltak:

Døren bør etterhvert skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 2

Terrasse sør ut fra stue på ca. 28 kvm og er fra ca. 2012-15.

Del av terrassen er tett og har plater og membran under (del av stue i underetasje).

Rekkverk har høyde på ca. 1 meter.



Terrasse ut fra stue

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen avstander mellom spiler i rekkverk oversiger 10 cm.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm bør minskes til max. 10 cm i henhold til krav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TO 3

Terrasse ut fra kjøkken på ca. 44 kvm.

Spaltegulv av tre på betongdekke.

Rekkverk i tre har høyde på ca. 86 cm.

Renne og nedløp, tretrapp til terreng.

Terrasse ut fra hybel på ca. 23 kvm.



Terrasse ut fra kjøkken



Terrasse på grunnplan ut fra hybel

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Terrasse ut fra kjøkken mangler rekkverk mot vest, gjelder når avstand til terreng overstiger 50 cm.

Det er litt for lav høyde på rekkverk som er montert.

Rekkverk som er montert er litt ustødig mellom hjørner.

Mangler gelender/håndløper på trapp til terreng.

Terrasse ut fra hybel har noe skeivheter og mangler rekkverk.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må monteres på terrasse ut fra kjøkken og rekkverket må heves til min. 90 cm som var krav på byggetidspunkt, dagens krav er min. 1.00 meter.

Terrasse på grunnplan ut fra hybel anbefales å bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TO 2

Utvendig trapp i tre med gelender.



Utvendig trapp mellom terrassene

INNVENDIG

Overflater

TO 1

Veggene har malt strie, tapeter, malte trepanel, platepaneler, malte plater.
Innvendige tak har malte trepaneler, malt glatt og himlingsplater.
Betonghimling i garasje med isopor på underside.

Kommentar:

I soverom i underetasje er det nedbøyning/bul på himlingsplate, det er ikke fukt.

I vegg på kjøkken i underetasje er det buler på tapet over benkeplate, trolig etter pluggede rør til tidligere skyllekar.

Overflater - 2

TO 2

Innvendig er det gulver av parkett, fliser, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det nedfelt parti ved skyvedør. I kjøkken i 1. etasje er det enkelte mindre åpninger mellom parkettstaver.

I stue/kjøkken i underetasje er det enkelte avstander mellom parkettstaver og gulvlister, fliser har noen bom (hulrom) under og avstand til nivålist. Bom (hulrom) under flere fliser i hall.

Tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik, men utbedringer kan påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Etasjeskiller er trebjelkelag, betong mot grunn i underetasje.

Det ble målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 meter.

Det ble målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 meter.

Det ble målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i underetasje.

Det ble målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon

TO 2

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat forekomst av radon jmf. geokart.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger. Radonmålinger er en anbefaling.

Pipe og ildsted

TO 2

Boligen har elementpipe med heltrukket pipebeslag over tak. Vedovn i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Riss i pusset pipe i hall, sotluke er nærmere enn 30 cm fra støtte av tre til trapp.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring av puss og støtte for trapp bør sikres med ubrennbare plater.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulver har parkett og belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i matbod. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,9.



Fuktmåling med måleresultat på 20,9% (vektprosent i treverk)



Dekkløkk montert etter hulltaking

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Ut fra fuktmåling bør det foretas nærmere kontroll av utforet vegg i matbod, garasje ved siden av boden har fuktskjolder ned mot garasjergulv og må ses i sammenheng med dette forhold.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Nærmere kontroll av utforet vegg bør foretas.

Rom Under Terreng - 2

TG 2

Gulv/etasjeskille i garasje av betong, yttervegger/grunnmur i betongblokker.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, det er synlige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt fukt på gulv og grunnmur, salt/kalutslag på innvendige vegger er ikke unormalt på innvendige betongblokker.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak må foretas og ses i sammenheng med utvendig drenering og fall på terreng fra grunnmur.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med reposer. Gelender og tette rekkverk.



Trapp sett fra 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.

Spilavstand i gelender er ca. 12,5-14 cm og overstiger 10 cm.

Avstand mellom trappetrinn er ca. 12-12,5 cm og overstiger 10 cm.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen hvite formpressede dører, malte/behandlede fyllingsdører og finerdør. En dør med glass i sprossekassett.

Tilstandsrapport

Innvendig dør til garasje TO 2

Innvendig dør til garasje i tre (tidligere ytterdør før tilbygget garasje).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren er ikke brannklasset.

Tiltak

- Tiltak:
- Siden døren ikke er brannklasset bør den skiftes.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speildører i hovedsoverom, kott på loft over bad med adkomst fra luke i vegg i soverom i 1. etasje.
Garderobeskap i 2 soverom i underetasje.
Varmekabler i gulv i underetasjens hall, bad og i stue/kjøkken bortsett fra del som tidligere var vaskerom.
Varmekabler på bad i 1. etasje bortsett fra del som er utvidet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2020 med nye fliser og membran på gulv, baderomsplater montert i ca. 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Innredning

Overflater vegger og himling TO 2

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
 - Det er påvist andre avvik:
- Baderomsplater er montert utenpå originale plater med tapeter. Det er delvis fuget i underkant av baderomsplater i overgang til oppkantfliser, gjenstår helhetlig fuging og fuging av rørgjennomføringer under servant.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fuging må foretas for å sikre at det ikke kommer inn vann bak oppkantfliser.

Overflater Gulv TO 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet ble flislagt i 2020.
Det er oppkant ved dør og nedsenket dusjsone på ca. 4 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flisarbeid er ikke dokumentert.

Tiltak

- Tiltak:
- Dokumentasjon bør innhentes dersom det er mulig.

Sluk, membran og tettesjikt TO 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Det er avvik:
- Membranløsningen i sluket er ikke dokumentert.

Tiltak

- Tiltak:
- Dokumentasjon bør innhentes dersom det er mulig.

Sanitærutstyr og innredning TO 1

Innredning med servant, speildører i overskap, høyt skap, toalett og dusj.

Ventilasjon TO 1

Det er elektrisk styrt vifte, lufterventil i tak og luftespalte i overkarm på dør.

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

To 1

Hulltaking er foretatt i kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Fuktmåling fra kjøkkenbenk



Dekkløkk montert etter hulltaking

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon med kvitteringer.

Badet ble oppgradert i 2020 og utvidet med 60 cm mot soverom i 2004.

Utvidelse og støp er utført av byggmester Nils Solend.

Faglært rørlegger.

Fliset av flislegger.



Bad

Overflater vegger og himling

To 1

Veggene har fliser og taket er malt. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TO 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (minus del som er utvidet).



Elastisk fuge under badekar

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom (hulrom) ett par fliser ved dør.

Sverte på elastiske fuger i overgang til vegg under badekar.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuge under badekar bør skiftes,

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Det er plastsluk med påføring og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk under badekar

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mangler dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon av utførelse bør innhentes dersom det er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TO 1

Rommet har servant, baderoms møbler, speil med integrert belysning, høyt skap, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TO 1

Det er elektrisk styrt vifte og lufterventil i tak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 1

Fuktmåling er foretatt fra stue fra veggboks for antenneledning uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling foretatt fra veggboks



Nytt dekklokk er montert

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TO 1

Kjøkkenet har innredning med hvite fronter. Heltre benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TO 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplater med nedfelt kum og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



Innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvise småskader på fronter, slitasje på bunnplate i oppvaskbenk og tildels svellinger på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin og kum.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Oppgraderinger kan påregnes.

Avtrekk

TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TO 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Utvendig stoppekran, stoppekran ved bereder og i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Det er stoppekran over varmtvannstank på inntak, usikkert om dette er hovedstoppekran (mulig at stoppekran er montert bak varmtvannstanken ned mot gulv, det er ikke mulig å observere dette grunnet innbygget tank).

Tiltak

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

Stoppekran på vanninntak må kontrolleres.

Avløpsrør

TO 2

Det er avløpsrør av plast. Lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TO 2

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.

Kommentar;

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende bortsett fra ventil i matbod som vender ut mot garasje. Dagens standard er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil i matbod vender mot garasje. Garasje har en ventil og det bør etableres flere for å oppnå god luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Tiltak:

Ventil mot garasje må endres, ventiler skal til friluft. Etablere flere lufteventiler i garasje.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TO 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig sluk i gulvet, tanken er innebygget og det er ikke oversiktlige forhold rundt tanken.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Nærmere kontroll bør utføres av rørlegger.

Elektrisk anlegg

TO 1

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringssskap med automatsikringer.
Tilsyn av Eviny 13.09.2022.

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

Branntekniske forhold

TO 0

Røykvarslere og brannslukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TO 2

Drenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Vurdering av avvik:

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

Fukt i nedre del på grunnmur i garasje er symptom på svikt i drenering i område ved tilbygget garashje, det er utvendig synlig grunnmurplast på garasje.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TO 1

Bygningen har grunnmur og ringmur av betong, betongblokker i garasje. Utvendig knotteplast mot grunnmur til garasje. Viser også punkt rom under terreng 2.

Forstøtningsmurer

TO 1

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

Terrangforhold

To 2

Tomten ligger i skrånende terreng.



Skrent ved innkjørsel til nr. 14

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av vestsiden har fall på terreng mot grunnmur.
Skrent på tomten bør sikres.

Tiltak

- Tiltak:

Fall på terreng fra grunnmur på vestsiden bør opparbeides.
Skrent på tomten bør sikres med gjerde eller lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

To 1

Vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	87	87	0	Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
Underetasje	126	79	47	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Hall m/trapp , Gang til garasje, Gang	Bod , Matbod, Garasje
Sum	213	166	47		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014.

Arealer av rom:

1. etasje:

- Stue/spisestue/trapp: 50,2 m².
- Kjøkken: 10,1 m².
- Soverom: 10 m².
- Soverom med hems: 8,2 m².
- Bad/vaskerom: 6,3 m².

Underetasje:

- Stue/kjøkken: 25,5 m².
- Soverom: 9,9 m².
- Soverom: 11 m².
- Bad: 4,5 m².
- Hall med trapp: 20 m².
- Gang: 2 m².
- Gang til garasje: 2,5 m².
- Bod: 3,1 m².
- Matbod: 3,3 m².
- Garasje: 38,5 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ut fra godkjente tegninger er det foretatt endringer i rominndeling. Endringer som er foretatt er tidligere vindfang er integrert i hall.

I 1. etasje er det etablert soverom med, areal som er avgitt var del av stue. Badet er utvidet med ca. 60 cm som er tatt av soverom.

Ellers er bruksendringer av rominndeling i underetasje og tilbygget garasje er godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Renovert bad i 1- etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2023	Nils Monstad	Takstingeniør
	May-Irene Wergeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	137	471		0	1406.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alvervegen 16

Hjemmelshaver

Wergeland May-Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med flott beliggenhet i Alvervegen i Alver kommune. Utsikt til Hordvik, Salhus, Morvik, Flatøy, Holsnøy og videre. Gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei med felles innkjørsel.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med grøntareal, bed, beplantning, areal ved inngang i betong, trapper, terrasser, gruset innkjørsel og vei, øvrig tomt er naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2023	Datert egenerklæring	Gjennomgått	0	Nei
Ambita as	20.03.2023	Innhentet informasjon	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	20.03.2023	Eier har gitt opplysninger om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei
Godkjent tiltak i underetasje (hybel)	26.01.2005	Dato for godkjenning	Gjennomgått	0	Nei
Tilbygget garasje	05.09.2005	Dato for godkjenning	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valget av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1198>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	195230037		
Adresse	Alvervegen 16		
Postnummer	5911	Poststed	ALVERSUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalenr.	62331
Selger1fornavn	May-Irene	Selger1etternavn	Wergeland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

Mulig vore lekkasje då første eigar hadde huset (vi er eigar nr 3), men ingen skader etter dette. Ingen fukt el.a. kjent.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Stendal VVS, Firmaet til Jostein Helgesen Hellestveit, Seim Murerservice

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt badrom i 2. etg i 2020. Flising av veggar og golv, oppsetting av nye badromsmøblar. Badrom underetg: satt opp badromsplater utenpå eksisterende vårtomstapet. Ufaglært. Ingen antydning til fukt el.a.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ny membran påført på badromsgolv oppe og nede

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Ingen kjente feil og derfor ingen kontroll nødvendig/utført

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

Nei Ja

Kommentar

Ingen vanskar med dette i underetg/ kjeller, men fuktinntrenging i garasje som er oppført i 2005. Denne er atskilt frå huset.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ny pipehatt, tetting rundt pipe utvendig. Utført av faglærte. Sprekker i muren rundt ovnsrøret til vedovnen nede.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Råteskader i kledning som følge av lekkasje rundt pipe. Utbetra av tømrrar Nils J Solend i 2004. Ingen vanskar med råte el.a. seinare.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Oppdaga enkelte skjeggkre i 2017, men disse har forsvunne. Mange år sidan sist eg såg eit skjeggkre i huset.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje rundt pipe oppdaga etter at vi overtok huset i 2003. Utbetra av tømrrar Nils J. Solend og ingen problem sidan det.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Nils Solend, Leiv Steinar Åsebø, Jostein Helgesen Hellestveit.

Redegjør for hva som er gjort og når

Murt og støpt garasje (huskar ikkje navnet på dette firmaet), tømrrararbeid utført av Solend og Åsebø sine firma

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Nordhordland Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Sett opp stikk-kontaktar, flytta lyspunkt, nye lyspunkt på nytt bad osv.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ligg i boligmappa.no

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Eviny den 13.9.22. Alt i orden.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mulig utleiedel med eigen inngang i 1.etg.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Meldt inn til kommunen med teikningar 26.1.2005. Godkjend.

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

I 1. etg har eg gjort endringer frå vaskerom og "innekjeller" til opphaldsrom

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Meldt inn til kommunen med teikningar 26.1.2005. Godkjend.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikreres næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjærsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wergeland, May-Irene

Signert av

 bankID

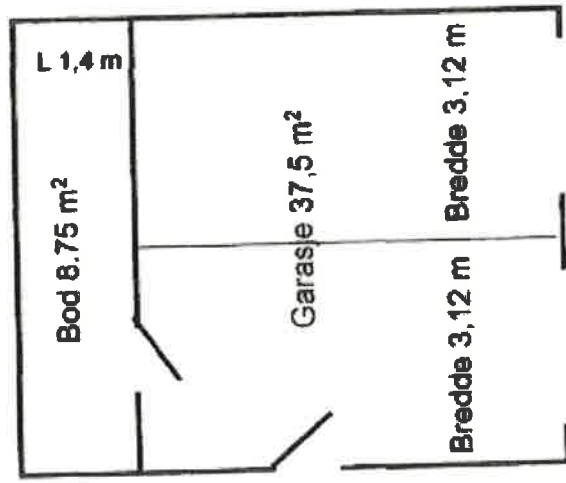


TEGNINGER IFBM
SØKNAD GARASJE

ARKIV

Skisse dobbel garasje

Bredde 6,25 m



Lengde 7,4 m

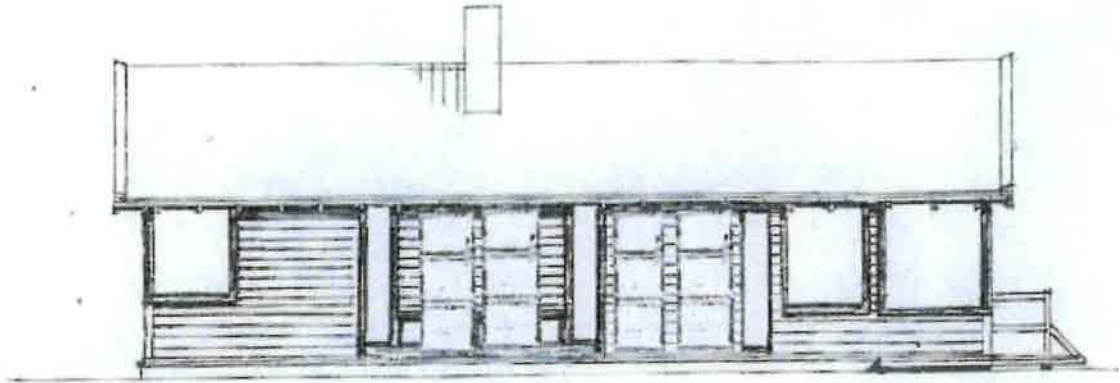
137 / 471

05 / 1990 1537605

HJH

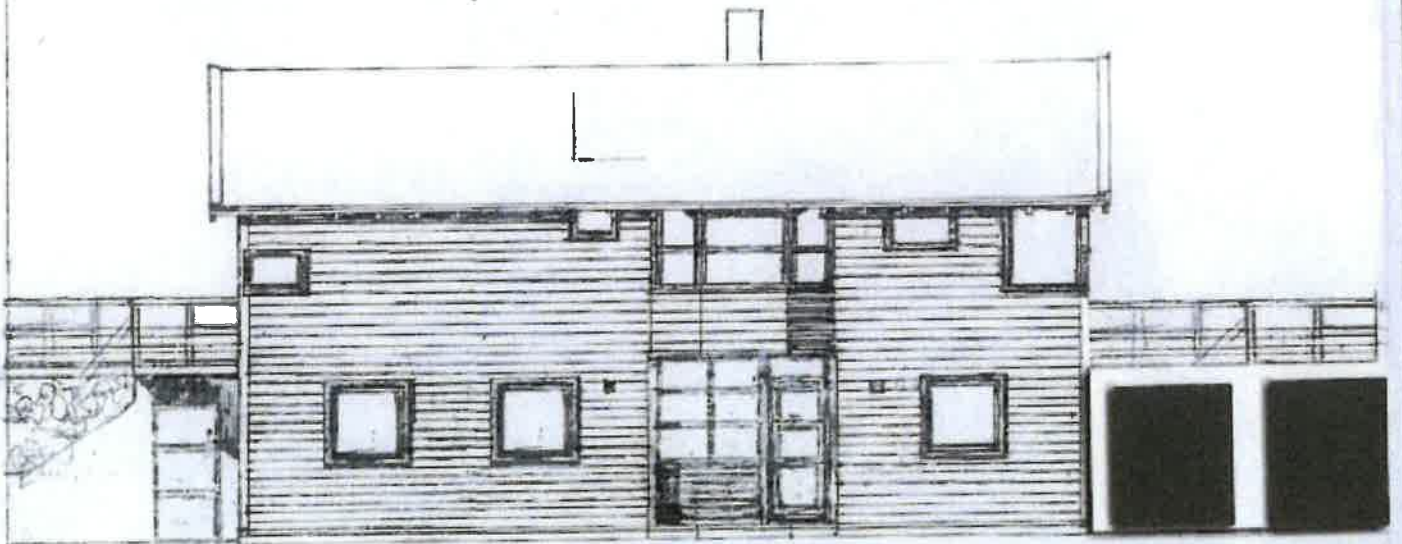
05 SEP 2005

ARKIV



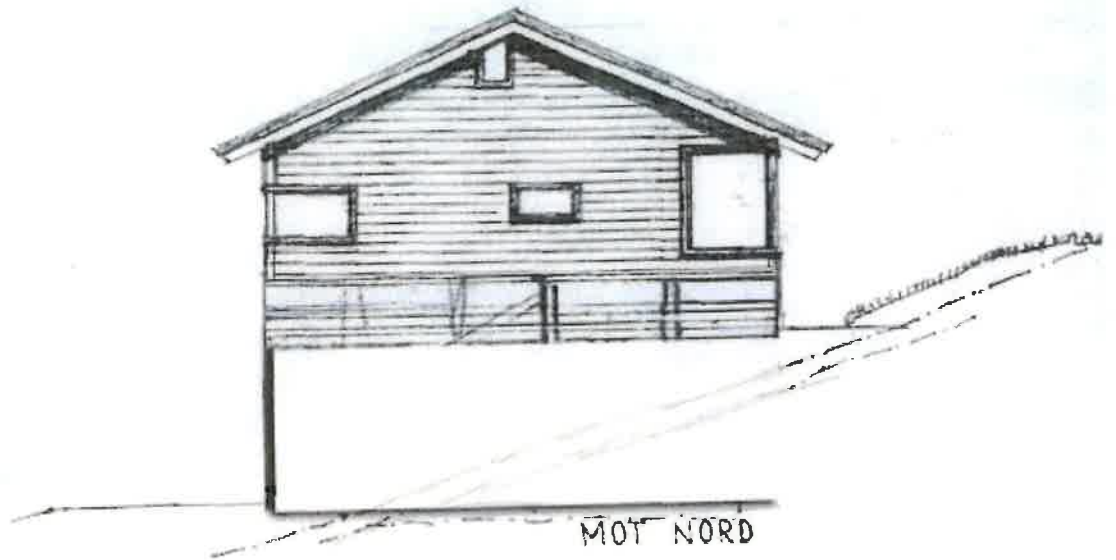
MOT VEST

ARKIV



MOT ØST

UNIVERSITETET I
OSLO
137/471
05 SEPT 2005
05/1990 15376/05
YH



ARKIV

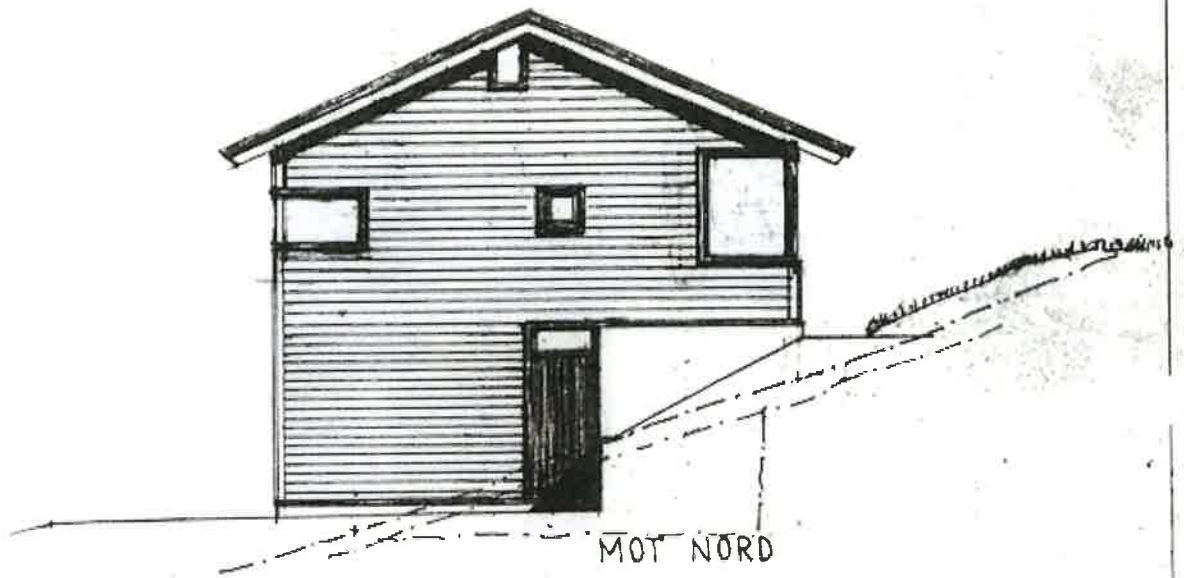


137/471
 05/1990 15376/05
 44

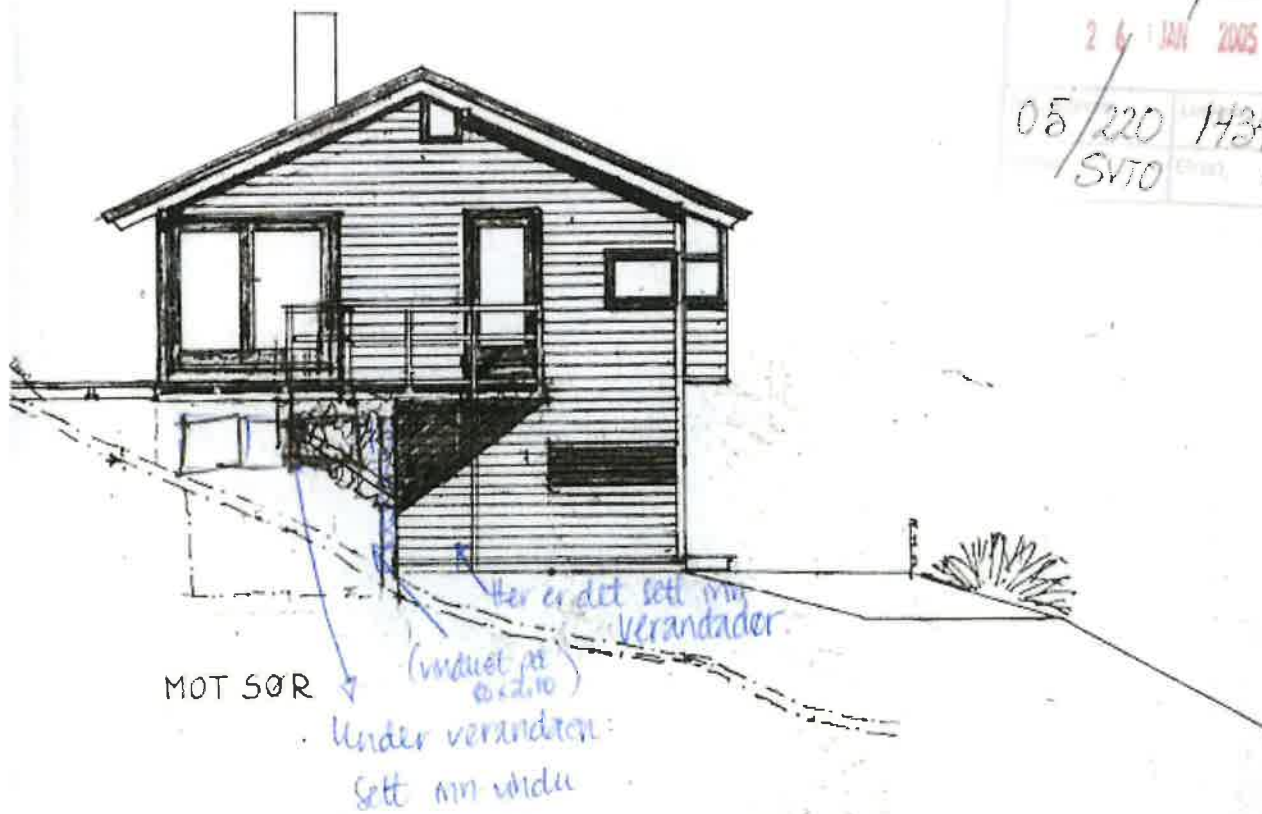
BOLIG FOR KAREN OG KARL ASBJØRNSSEN		
FASADER	M=1:100	TEGN NR: 2002
BERGEN 25.9.1981 <i>John H. Magnusen</i>		REV. SITT. 19.12-81
JOHN H. MAGNUSSEN - ARKITEKT		ARB. TEGNING
ØVRE BLEKEVEI 37, BERGEN W 311411		



TEGNINGER IFBM
ENDRING ROM
UNDERETASJE



137 / 471
 26 JAN 2005
 05 / 220 1434 / 05
 SVTO



MOT SØR

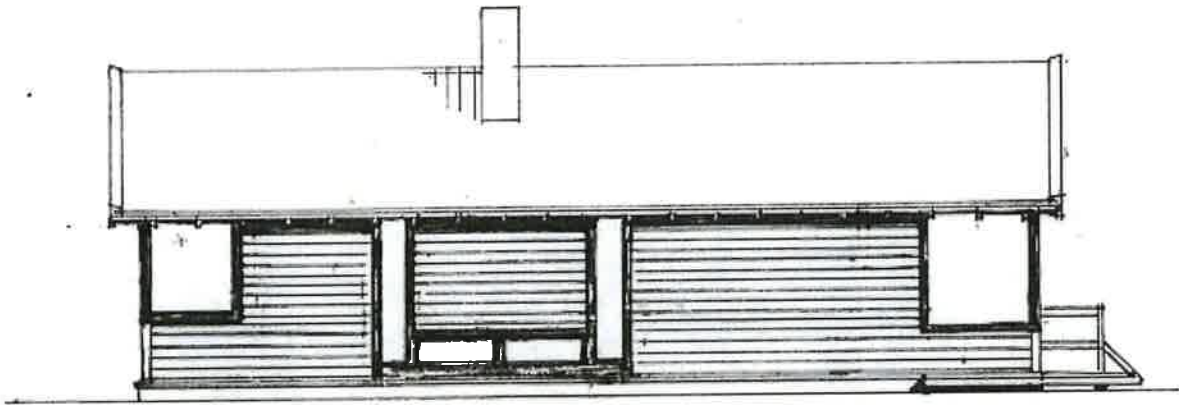
Her er det sett inn verandader.
 (indtatt på 0,2x1,0)
 Under verandagen:
 Sett inn vindu

1,90
 2,10

BOLIG FOR KAREN OG KARL ASBJØRNSSEN		TEGN-NR:	2002
FASADER	M=1:100	REV. SIST:	19.12-81
BERGEN 25.9.1981 <i>J. H. Magnusson</i>		ARB. TEGNING.	
JOHN H. MAGNUSSEN - ARKITEKT			
ØYRE BLEKEVEI 37 - BERGEN # 311411			

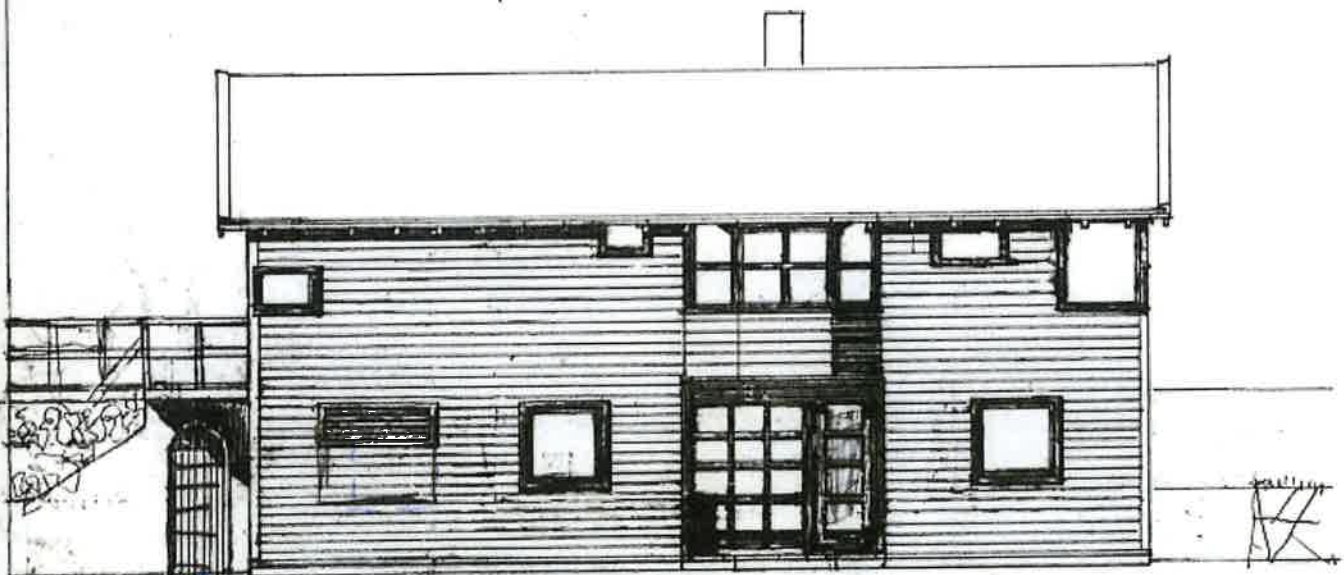
Kopi

Vedl 2



MOT VEST

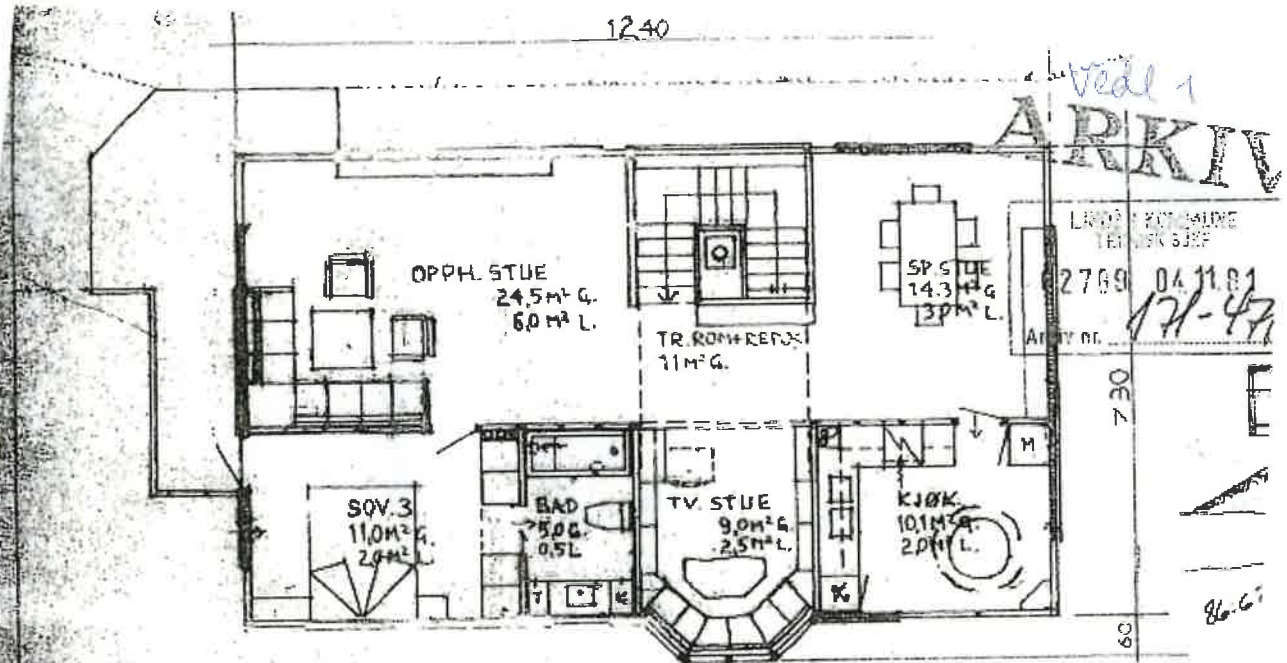
LINDAS KOMMUNE	
AREAL OG MILJØVERNINGS	
Fasitkort	
137 / 471	
26 JAN 2005	
05/220	1434/05
SVTO	



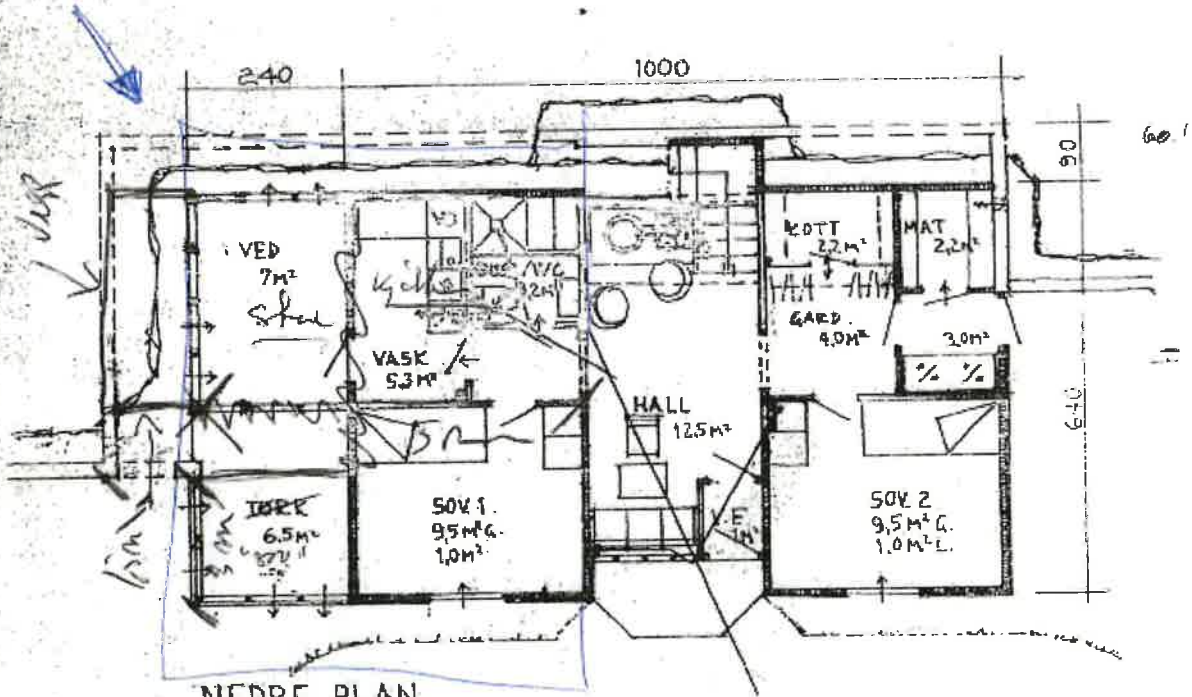
Her er det MOT ØST
 sett inn vindu
 Her er det sett inn vindu tilsvarende
 v.s. av



(Dette ligger stein m. bak lyant)



ØVRE PLAN



NEDRE PLAN

137 / 471
 26 JAN 2005
 05 / 220 1434 / 05
 SVT0

LEIEAREAL 121m²

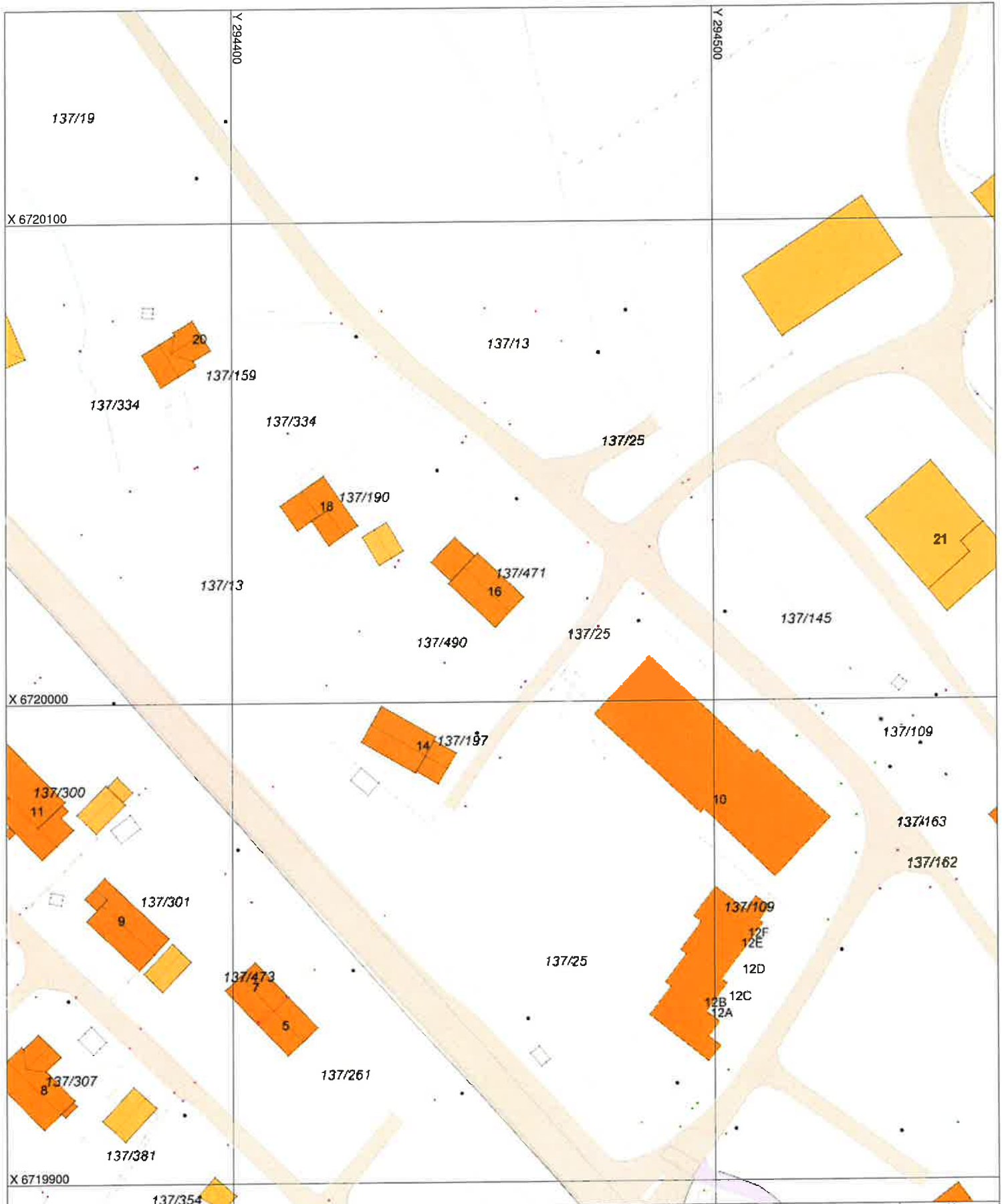
AH ANDERS HAUGLAND AS
 VVS VARME - VENTILASJON - SANITÆR ISDALS1

Vedl 1
ARKIV

LAND FORSALE
 2769 04.11.81
 171-47



KART



Bygninger

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

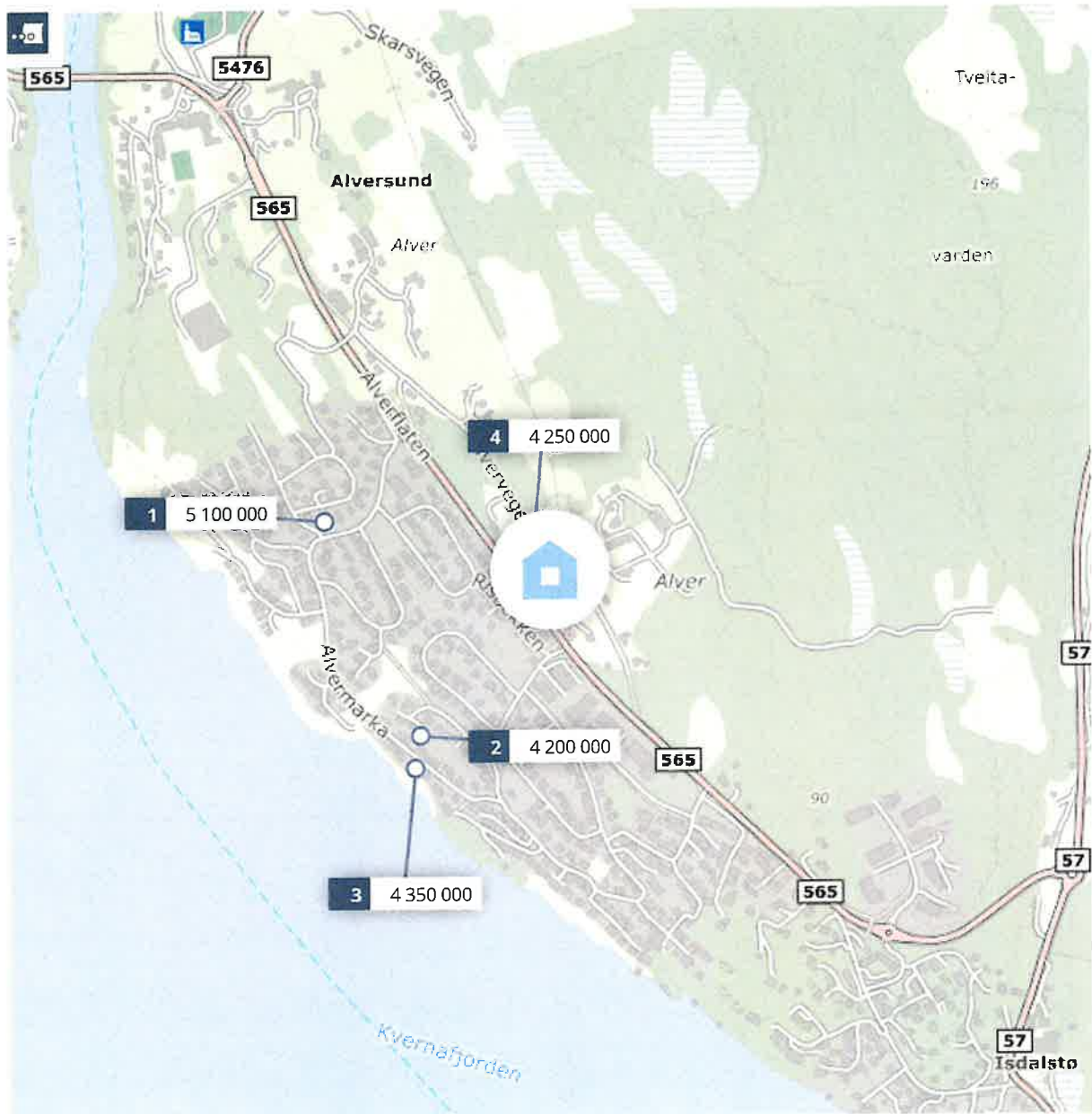
**Situasjonskart
Alver Kommune**

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: Gbnr 137_471
 Målestokk: 1:1000
 Dato: 21.03.2023
 UTM sone 32 EUREF89





MEGLERS
VERDIVURDERING



Meglerns verddivurdering **ALVERVEGEN 16**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 03.04.2023

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Alvervegen 16, 5911 ALVERSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 137 BNR 471 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS ALVER

Verdivurdert til

4 700 000

- **4 700 000** **28 313**
Fellesgjeld Totalt m² pris

P-ROM	166 m ²	Fellesutgifter	-
BRA	213 m ²	Formue	-
Tomt	1 407 m ²	Soverom	4
Byggeår	1982	Etasjer	2

P Parkering **🔥** Peis **🏠** Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Buheim 3 🏠 148 m ² 1974 1 644 m ² 3 sov	10.05.2022	4 450 000	5 100 000	0	5 100 000	34 459
2 Risdalen 12 🏠 148 m ² 1982 666 m ² 3 sov	25.09.2020	4 290 000	4 200 000	0	4 200 000	28 378
3 Alvermarka 18 🏠 153 m ² 1970 1 230 m ² 3 sov	04.02.2021	3 990 000	4 350 000	0	4 350 000	28 431
4 Alvervegen 18 🏠 - m ² 1977 1 825 m ² - sov	28.07.2022	-	4 250 000	-	4 250 000	-

Pen enebolig over to plan med integrert dobbel garasje. Boligen fremstår med normal god standard på de fleste overflater. Det er jevnlig foretatt oppussing og modernisering av noen rom, og noen rom må gjerne pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til standard. I hovedetasjen er det mange og store vindusflater som gir maksimalt lysinnslipp og sol fra morgen til kveld. Fra stue er det utgang til flere solrike uteplasser og nydelig utsikt over nærområdet mot Bergen og horisonten. Pen og praktisk enebolig med attraktiv beliggenhet som bør sees.

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

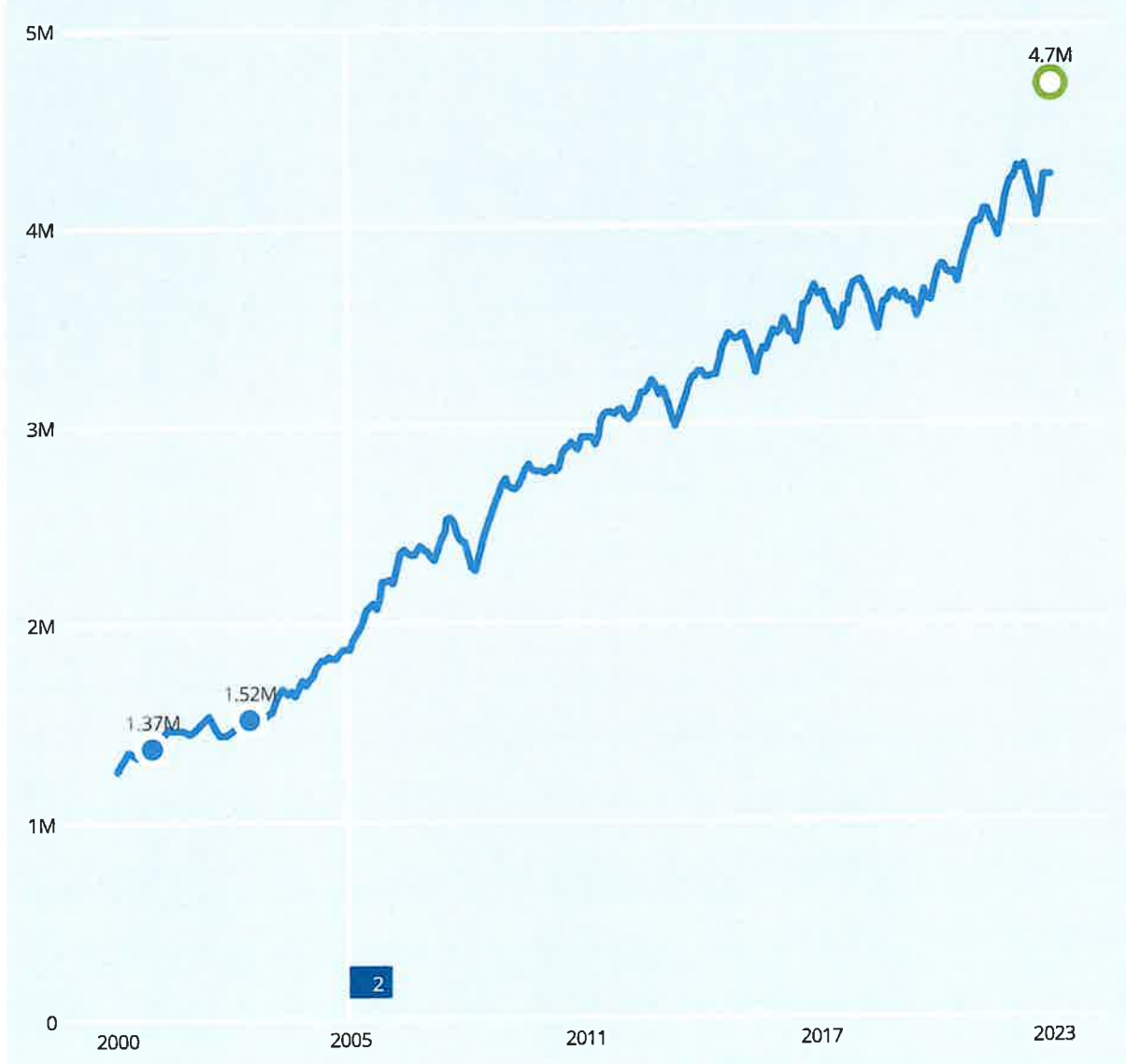
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLIKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Enebolig**2** Tilbygg enebolig

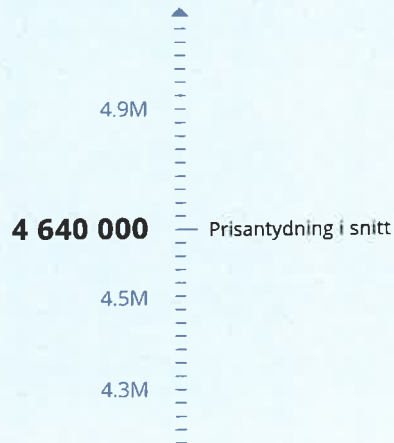
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
07.05.2003	19.05.2003	30.07.2003	1 430 000	1 520 000	-	1 520 000	3
18.12.2000		18.12.2000	1 280 000	1 370 000	-	1 370 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er bygget på og ominnredet med hybel



Eneboliger til salgs i 5911 ALVERSUND nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Eneboliger solgt i 5911 ALVERSUND siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

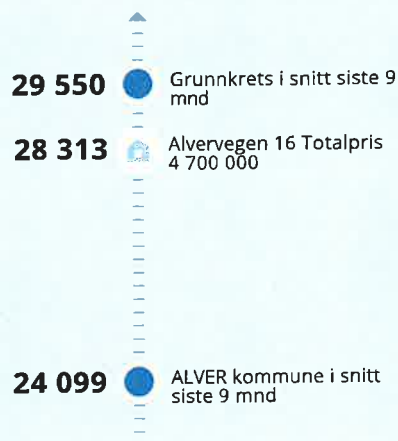


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser





LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

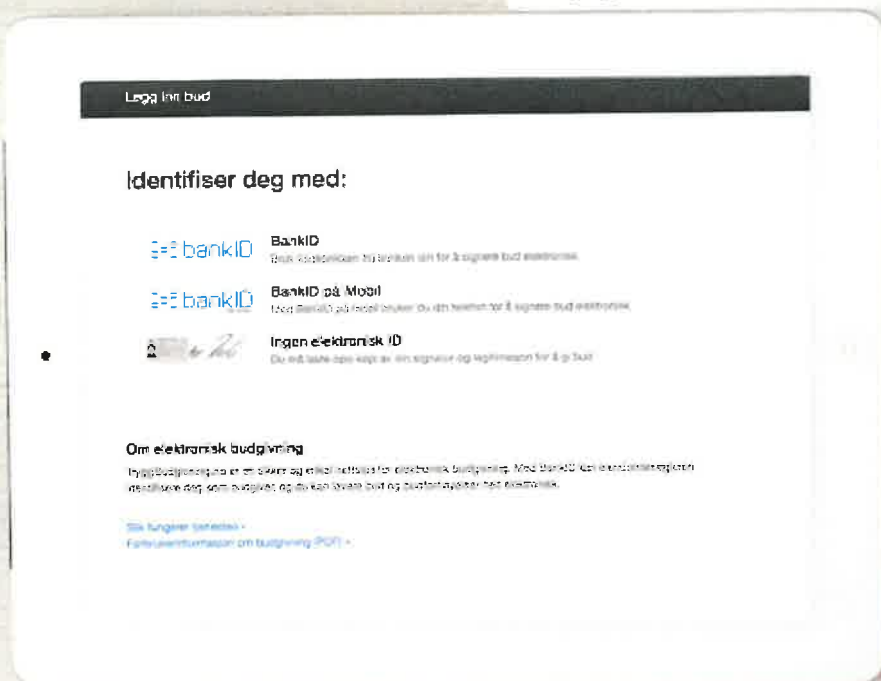
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Alvervegen 16
Gnr. 137 Bnr. 471 i Alver kommune
Oppdragsnummer:
195-23-0037

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus André Nilsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22
E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for etertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater

Notater

Notater
