ASK
EIENDOMSMEGLING

ALVERMARKA 22





INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til 4

Nøkkelinformasjon 8

Beliggenhet 37

Plantegning 38

Eiendommen 41

Tekniske dokumenter 54

VELKOMMEN TIL

Alvermarka 22

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Alvermarka 22!

Her bor du i et veletablert og barnevennlig nabolag med gode solforhold, nydelig sjøutsikt, vinterhage og tilgang til felles båtplass. Eiendommen har fantastiske uteområder og en pent opparbeidet hage med gode solforhold. Med kort vei til alt du trenger i hverdagen, får du en praktisk og effektiv hverdag, samtidig som du kan nyte ro og naturskjønne omgivelser.

Høydepunkter:
- Svært gode solforhold
- Nydelige uteområder
- Tilgang til felles brygge med badetrapp og båtfeste
- Veletablert og familievennlig nabolag
- Kort avstand til barnehage, skole og daglivarebutikk

Hjertelig velkommen til visning!



Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
48435484
marcus@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Alvermarka 22

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	144 550
Totalpris	5 115 250
Bruksareal	177 m²
BRA-i	170 m²
BRA-e	7 m²
Soverom	2
Bad	2
Eierform	Eier
Byggeår	1980
Tomt	869 m² eiet tomt

































































































BELIGGENHET

Her finner du boligen

I et veletablert og barnevennlig nabolag finner du Alvermarka 22. Beliggenheten gir deg kort vei til det du måtte behøve av servicetilbud i hverdagen, gode solforhold og nydelig sjøutsikt. Hverdagshandelen tar du på Kiwi Ikenberget som ligger i gangavstand fra boligen. Skulle du ha behov for et større handel- og servicetilbud kan du ta turen til Amfi Knarvik som ligger knappe seks minutter fra boligen med bil.

Området egner seg svært godt for barnefamilier da det er barnehage og lekeplasser i nærområdet. Fra boligen er det få minutter med bil eller buss til Alversund skole. For de eldste barna er det ca. 5 minutter med bil til Knarvik videregående skole og Knarvik ungdomsskole.

I helgene kan du legge joggeturen eller trilleturen til Brekkeløypa. Her finner du en flott universell utformet turløype rundt vannet på ca. 1.8 km. Det er ordnet til med rasteplasser, bord og benker rundt om i løypen. Dersom du ønsker en lengre tur kan du legge turen til Gladihaug via Indregardsfjellet og Øvre Åse.

PLANTEGNING

Alvermarka 22

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje: Vindfang 2,9 m², entre 6,2m², stue 32 m², kjøkken 30 m², soverom 12 m², soverom 8,9 m², bad 4,4m², rom 1,8 m² og sportsbod 6,6 m².

Kjeller: Gang 3,63 m², bod 3,5 m², bod 6,36 m², soverom 9,84 m², bod 3,24 m², vaskerom 5,62 m², soverom 8,32 bad 6,98 gang 10,71 m², hobbyrom 16,76 m² og tilbygg 11,78 m².

Boligen har også utebod på 6,69 m² og garasje på 44 m².



mood foto

Plantegning Oppmålt Elektronisk. Målingen Anses Som Svært Pålitelig, Men Ikke Garantert





EIENDOMMEN

Fantastisk familiebolig med sjøutsikt, solrik hage, og nærhet til sjø! Attraktivt og barnevennlig nabolag | Garasje

Adresse
Alvermarka 22, 5911 Alversund

Registerbetegnelse
Gnr. 137, Bnr. 411, Alver kommune.

Pris

Prisantydning	kr 4 990 000,-
Omkostninger	kr 125 250,-
Totalpris inkl. omk.	kr 5 115 250,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 5 134 550,-

Omkostningene består av
Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

Valgfri omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,-
Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,-
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-
Sum omkostninger kr 125 250,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info
Kommunale avgifter pr. år: Kr 14 604,- pr. år 2024
De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Feiegebyr: kr 534,-
Vannavgift: kr 6990,-
Kloakk/tømmeavgift: kr 7080,-
Strømforbruk: 20000 kWh

Areal
BRA/P-rom: 177 m²/154 m².
BRA-i: 170 m²
BRA-e: 7 m²
I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong):15 m².
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det fremkommer avvik fra disse.
- Den ene veggen er fjernet i stuen.
- Det er bygget nytt bad og gjort div. flytting av vegger.

Megler har i sin kontroll av godkjente byggetegninger datert 05.12.1978 mottatt fra Alver kommune oppdaget et avvik fra dagens bruk. Det gjelder endringer fra sekundærrom til primærrom. Areal oppgitt som "bod" på godkjente byggetegninger er i dag tatt i bruk som hovedsoverom og bad i underetasjen. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold/hoveddel, er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Megler har i sin kontroll av kart og tomtegrenser funnet at garasje er bygget på eller over tomtegrense mot nabo i sør. I følge byggesøknad/nabovarsel signert av naboeiendom er bygging på grensen godkjent. Dette har ikke vært problematisert mellom naboene tidligere, men megler gjør potensielle interessenter oppmerksom på forholdet. Se vedlagte kart.

Areal pr. etasje
Hovedetasje: 87 kvm.
Underetasje: 90 kvm.

Antall soverom
2

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomtestørrelse 869 m² eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med plen, gjerde og murer i naturstein. Det er skiferbelagte trapper, granittfliser ved inngangspartiet, og skiferfliser rundt huset på nedsiden og ved inngangen. I tillegg er det en skiferbelagt platting, og nedkjørselen fra veien er asfaltert med betong.

Byggeår
1980 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje: Vindfang 2,9 m², entre 6,2m², stue 32 m², kjøkken 30 m², soverom 12 m², soverom 8,9 m², bad 4,4m², toalettrom 1,8 m² og sportsbod 6,6 m².

Kjeller: Gang 3,63 m², bod 3,5 m², bod 6,36 m², soverom 9,84 m², bod 3,24 m², vaskerom 5,62 m², soverom 8,32 bad 6,98 gang 10,71 m², hobbyrom 16,76 m² og tilbygg 11,78 m².

Boligen har også utebod på 6,69 m² og garasje på 44 m².

Standard
I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Alvermarka 22 - en fantastisk familiebolig med sjøutsikt, solrik hage, vinterhage og tilgang til felles brygge. Eiendommen har flere flotte uteplasser samt garasje.

Velkommen inn!

Entréen som ligger i boligens hovedetasje byr på rikelig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entréen går man videre inn i en romslig gang, som er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe. Etasjen inneholder også stue, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom og bad.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Herfra kan man nyte den flotte utsikten over fjorden. Den åpne planløsningen gir gode muligheter for å innrede rommet i ulike soner etter eget behov. Fargevalget er moderne, og gulvene er belagt med parkett.

I tilknytning til stuen finner man spisestue/kjøkken som måler hele 30 kvadratmeter. Dette skaper et fantastisk samlingspunkt i boligen, med god plass til å invitere venner og familie på hyggelige og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fremstår tidløst og er innredet med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Her er det utstyrt med komfyr, micro og platetopp. Det store vinduet på kjøkkenet gjør det mulig å nyte den fantastiske utsikten også fra matlagingen!

Fra spisestue/kjøkken har man direkte utgang til boligens balkong på 15 kvadratmeter. Dette er en fin forlengelse av stuen der man kan nyte den fantastiske utsikten mot fjorden. Selger opplyser om at det er sol på eiendommen fra ca. kl. 10-22 på sommerstid.

Videre kommer vi til det første soverommet. Her er det god plass til ønsket møblering, med plass til både seng, garderobeløsning og skrivebord.

Badet i hovedetasjen er av god størrelse og måler 4,4 kvadratmeter. Her er det fliser på vegger og gulv, samt varmekabler. Innredningen består av servant, skap, speil, toalett og dusjkabinett.

I denne etasjen finner man også et ekstra toalettrom og praktisk sportsbod.

Fra hovedetasjen ledes man naturlig videre til underetasjen, som består av gang, to soverom, bad (ikke godkjent for varig opphold), vaskerom, hobbyrom, vinterhage og tre boder.

Hobbyrommet passer perfekt som et ekstra oppholdsrom for barna. Her kan man enkelt innrede med sofa og TV.

Videre kommer man til boligens tilbygg som er innredet som en vinterhage og måler henholdsvis xxx kvadratmeter. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir samtidig mulighet til å nyte den fantastiske utsikten, selv fra vinterhagen!

Soverommene i underetasjen er romslig og har gode møbleringsmuligheter, med gode plass til både seng, garderobeløsning og skrivebord. Rommene kan enkelt innredes etter eget behov, enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Garderobeskap medfølger handelen. Rommet som i dag benyttes som hovedsoverom er på tegninger godkjent som bod. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Badet i denne etasjen har fliser på vegger og gulv. Her er det innredet med skap, servant, speil, toalett og badekar. Dette rommet er på tegninger godkjent som bod. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Vaskerommet måler 4,52 kvadratmeter og har gode oppbevaringsmuligheter, og praktisk inngang også fra utsiden!

Garasjen er av svært god størrelse og måler 44 kvadratmeter.

Eiendommen har fantastiske uteområder og fremstår svært velholdt. Den solrike hagen er pent opparbeidet og kan nytes av både store og små!

Adkomst
Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmeglings visningsskilt ved fellesvisninger.

Byggemåte
Enebolig over to plan med grunnmur i pusset Leca og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Bygningens tak er dekket med glasert teglstein og takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med 3 mm. sutaksplater. 2-lags vinduer i malt tre. Hovedytterdør i teak og kjellerdør i tre med glassfelt (2 stk). 2 malte balkongdører i tre. Altanen måler ca. 15 m², og er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre, glass og stål med en høyde rekkverkshøyde på 0,91 meter. Stålplater på underside med avrenning til renne. Tremmegulv. Betongtrapper med skifer i trinn.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer, med unntak av integrerte hvitevarer, og brunevarer med følger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser om at følgende ikke medfølger handelen:
- Veggreol over TV
- En lampett i trappeoppgang

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg (enebolig), datert 21.06.1979.

Det foreligger ferdigattest for våtrom rehabilitering, datert 27.10.2011.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, peis og varmepumpe.
Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking
Energikarakter Ingen
Oppvarmingskarakter Ingen
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Regulering
Eiendommen er regulert til områder for bolig.

Følgende reguleringsplan gjør seg gjeldende for eiendommen:
- Alver utmark Del av G.nr.137. PlanID: 1263-22011973.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat til offentlig vei.
Vann: Tilknyttet offentlig van via privat stikkledning.
Avløp: Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning.

Diverse
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Fra eiendommen er det opparbeidet en sti m/trapp ned til brygge/båtplass. Det finnes ingen tinglyste rettigheter for bruk, men selger opplyser om en muntlig enighet blant naboer om bruk av husnummer 18, 20, 22 og 24. Eiendommen er friareal eid av Alver kommune som skal kunne benyttes av allmenheten og eksklusiv bruk kan derfor ikke garanteres. Det finnes ingen godkjente tegninger av bryggen eller trapp.

Skattemessig formuesverdi
Primærbolig kr 1 097 258,- for 2024
Sekundærbolig kr 4 389 033,- for 2024
Formuesverdi er beregnet ved hjelp av skatteetatens kalkulator for formuesverdi på nett.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette

innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Heftelser og servitutter

Vilkår i kjøpekontrakt
Dagboknr.: 5736
Dato: 10.10.1977
Vilkår i kjøpekontrakt

Vilkår i kjøpekontrakt
Dagboknr.: 6736
Dato: 10.10.1977
Vilkår i kjøpekontrakt

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).

Markedspakke STRIKE kr 19 990,- (inkl. mva).
Oppgjørskostnad kr 6 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- (inkl. mva).
Visninger/overtakelse kr 3 990,- (inkl. mva).
Kommunale opplysninger Alver kr 8 990,- (inkl. mva).

Sentrale lover
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Eiendommen skal overleveres til 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 noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller bygningskyndig 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 overtakelsen 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 % 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 kjøper 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.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Rune Løseth hos A1-Takst AS den 20-12-2025.
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

UTVENDIG |

Taktekking |
Taktekkingen er av glaserte teglstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Pappshingel på tilbygg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag |
Renner og nedløp i plast. Stigetrinn og snøfangere er ikke montert på hele taket, kun over inngangsparti.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vann fra altan samler seg på bakken og renner ikke unna.

Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Asfaltplater er ikke spikret alle steder og buler ut slik at det kan oppstå luftlekkasje i konstruksjon. Terrassebord går mot kledning og lufting kan ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
Kostnadskonsekvens ved utbedring av kledning/asfaltplate.

Takkonstruksjon/Loft |
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, 3 mm. sutaksplater.

Vurdering av avvik:
- Isolasjon ligger tett mot sutak og stenger for luftstrøm enkelte steder.
- Eldre fuktmerker i sutaksplater.

Konsekvens/tiltak:
- Utbedre lufting mot sutaksplater.

Dører - 2 |
Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger |
Altan er på ca. 15 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre. Tremmegulv. Høyde på rekkverk er 0,91 meter. Glassverk/stål. Stålplater på underside med avrenning til renne.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råte i dørlister på altandør.

Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Skifte lister.

INNVENDIG |

Radon |
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad: usikker.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng |
Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Fukt målt i vegger i nedre del av mur samt gulv mot

vegger.

Konsekvens/tiltak:
- Forholdet må holdes under oppsikt og tiltak må foretas ved videre utvikling av fukten.
- Fukt inntrengning i konstruksjon må utbedres.

Innvendige trapper |
Boligen har malt tretrapp. Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører |
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM |

Overflater gulv - hovedetasje bad |
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kabinett. Årstall: 2011. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Lite fall på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt - hovedetasje bad |
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er ikke sett. Årstall: 2011. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten har forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overflater gulv - bad kjeller |
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Lite fall på gulv.

Konsekvens/tiltak:
- Installering av dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
Badegulv kan fungere med dette avviket så lenge det ikke kommer vann direkte på gulvet, men at badekar benyttes. Ved fjerning av badekar må fall på gulv utbedres, slik at dritt utstrømmende vann renner til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER |

Vannledninger |
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også noen kobberrør som ikke er skiftet fra byggeår. Hovedstoppekran fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kobberrør.

Avløpsrør |
- Det er avløpsrør av plast.

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

Elektrisk anlegg |
El.anlegg med automatsikringer. Måler i bod. Sikringsskap er plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1980. Anlegget er jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei.

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

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

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

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar

med antall sikringer?
- Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar:
El.anlegg med vanlig god standard fra byggeår.

TOMTEFORHOLD |

Fuktsikring og drenering |
Dreneringen er fra 1980. Kaldboden mot nord. Gravd opp, lagt knottepapp og drensrør, i følge eier.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Sjekke fukt i u.etasjen i bakvegg.

Terrengforhold |
Terrenget er flatt på nedside med skifer som er skråstilt vekk fra grunnmur. Terreng er flatt på nedside ved huset skrånende ned mot gjerdet.

Vurdering av avvik:
- Det er noe tilsig av vann fra terreng og taknedløp på hjørne mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger |
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

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.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Utvendige trapper |
Betongtrapper med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mangler rekkverk i trapp og på rapo mot garasje.

Konsekvens/tiltak:
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Vaskerom kjeller - generell |
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malt betong gulv. Malte vegger. Innredning med skylkekar i stål. Vegger og gulv er malt i nyere tid. Ny ytterdør 2009.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en

normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet fungerer med dagens bruk, men man må forvente utskiftning i nærmeste fremtid.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Lekkasje bak toalett utført av rørlegger Skarsvåg, Frekhaug. Utbedret av Skarsvåg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Støpt nytt gulv, nytt sluk, membran gulv og vegger. Utført av Brurås Murerservice.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Kaldboden mot nord. Gravd opp, lagt knottepapp og drensrør.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Fornyelse og innredning. Utført av BI Elektro og Nordhordaland Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Fjernet gammel oljetank fra tidligere eier.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Teslalader i garasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Utvendig panel skiftet, vinduer skiftet som egeninnsats sammen med faglært på fritid.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Kjeller innredet og bygd vinterhage som er godkjent av kommunen. (Lindås kommune byggesaksavdelingen).

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen

utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring
- Kommunale opplysninger fra Alver kommune
- Tilstandsrapport
- Plankart

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Overtakelse
Overtakelse etter avtale.

Eier
Stig Christian Andreassen og Kirsten M Stubberud

Oppdragsnummer
8-25-00038

Produksjonsdato
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.04.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig
Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
Telefon: 48435484
E-post: marcus@askeiendomsmegling.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

ASK Bergen
Org.nr. 932177331
Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004
Bergen

TEKNISKE DOKUMENTER

Alvermarka 22

Nabolagsprofil

Alvermarka 22 - Nabolaget Alvermarka - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Alverflaten Linje 300, 302, 320, 326	8 min 0.6 km
Knarvik båtkai Linje 390	8 min 4.4 km
Knarvik skysstasjon Totalt 17 ulike linjer	8 min 4.6 km
Frekhaug båtkai Linje 390	13 min 8.7 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	32 min 28 km

Skoler

Nordhordland Kristne grunnskole (1-10 kl.) 103 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Alversund skule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	24 min 1.7 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	7 min 3.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	6 min 3.3 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	8 min 4.2 km

«Flotteste sted i verden»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

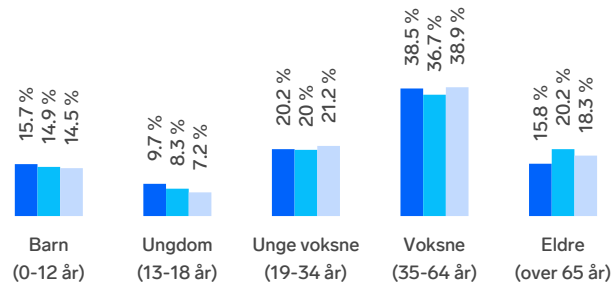
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvermarka	1 662	664
Knarvik	6 614	2 919
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen barnehage Ikenberget (0-5 ... 93 barn	14 min 1 km
Alversund barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1 km
Lykkeliten barnehage (0-5 år) 17 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Ikenberget PostNord	8 min 0.6 km
Spar Isdalstø	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

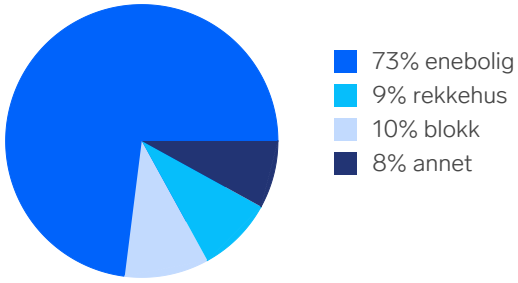
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Ikenberget Ballspill, sandvolleyball	10 min 0.7 km	
Alversund skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min 1.7 km	
Fitnesspoint Knarvik	8 min	
Studio Nor Knarvik	9 min	

Boligmasse



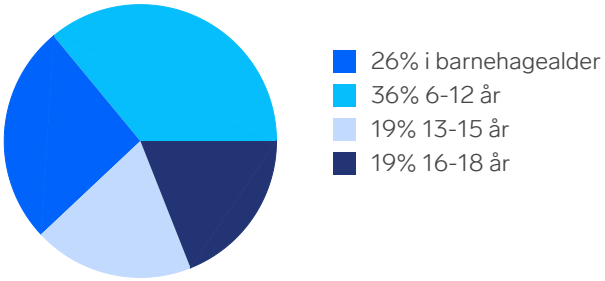
«Gode naboer og rolig miljø»

Sitat fra en lokalkjent

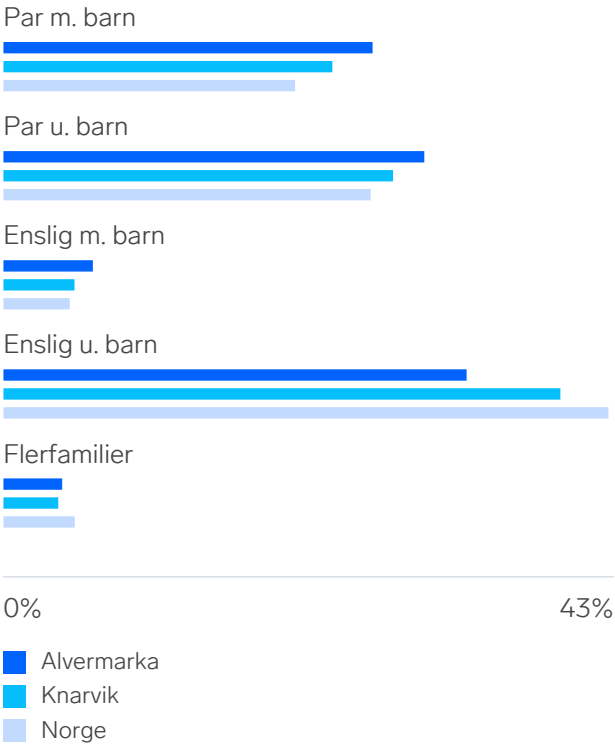
Varer/Tjenester

Knarvik Senter	8 min
Apotek 1 Promenaden	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



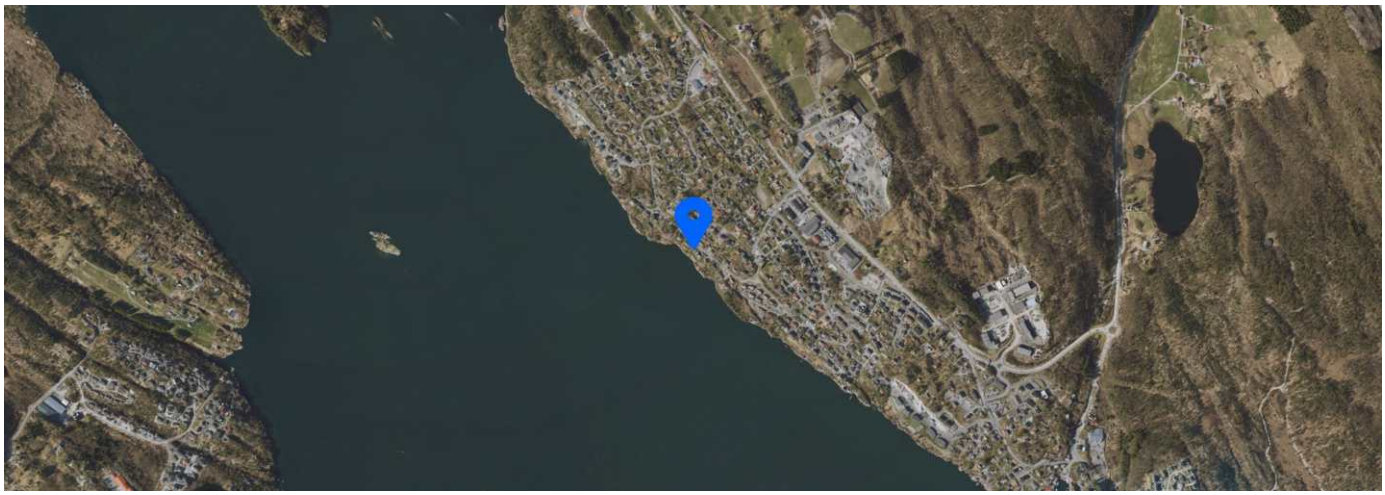
Familiesammensetning

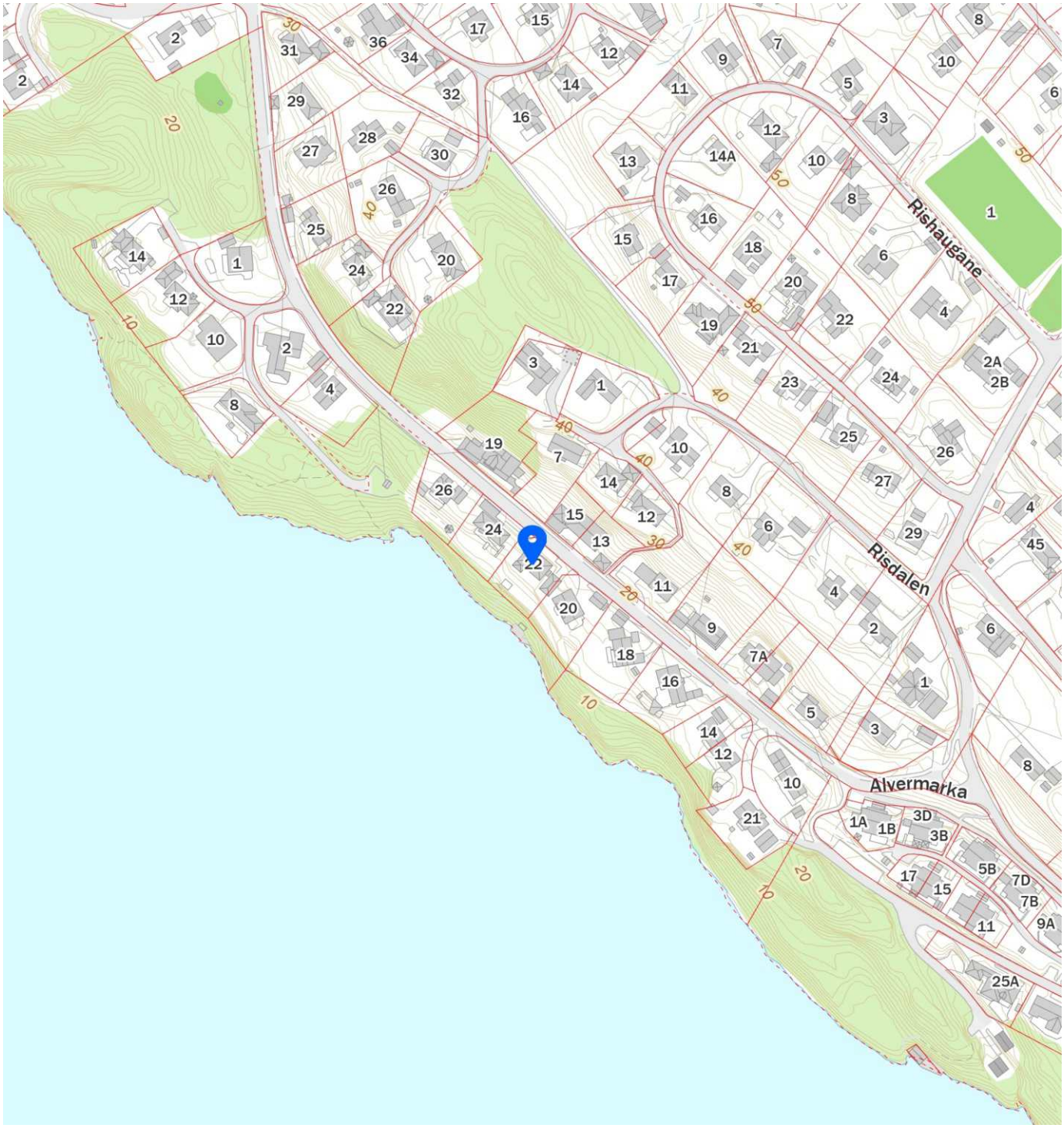


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Alvermarka 22, 5911 ALVERSUND
ALVER kommune
gnr. 137, bnr. 411

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 06.12.2024 **Rapportdato:** 20.12.2024 **Oppdragsnr.:** 18384-201806 **Referansenummer:** II4055

Autorisert foretak: A1-TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

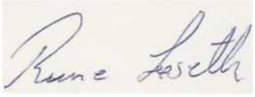
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre
Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter
A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.
Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig



Rune Løseth
Uavhengig Takstingeniør
rune@a1-takst.no
977 01 401

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1980 med vanlig god standard.

Boligen har alle overflater og utstyr fa byggeår.
Noe oppgradering i årenes løp.
For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glaserte teglstein .Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Pappshingel på tilbygg.
Renner og nedløp i plast.
Stigetrinn og snøfangere er ikke montert på hele taket kun over inngangsparti

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. 3 mm sutakplater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. tilbygg
Kjeller dør i tre med glassfelt 2 stk
Bygningen har teak hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk
Altan på ca 15 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Tremmegulv.
Høyde på rekkverk 0,91meter . Glassrekkverk/stål.
Stålplater på underside med avrenning til renne

Betongtrapper med skifer i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har trepanel, mdf panel, dekorstein, pusset mur,
Innvendige tak har ferdigplater, pankett,
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radon aktsomhetsgrad: Usikker
Boligen har elementpipe. Peis ovn i stue.
Gulvet har parkett.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør med gassfelt

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kabinett.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk ikke sett
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vender mot utvendig ikke mulig å komme til på grunn av innredning

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt betong gulv.
Malte vegger
Innredning med skylkekar i stål.
Vegger og gulv er malt i nyere tid
Ny ytterdør 2009
Alle overflater er åpen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk ikke sett
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte i vegg.
Det dusjes ikke ikke direkte på gulv og vegger, valgt vekk hulltaking
Det er ikke målt fukt i tilstøtende rom til blandebatterier

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er komfyr,platetopp,micro og komfyrvakt. Kjøkken type Ikea
Fliser mellom skap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er også noen kobberrør om ikke er skiftet fra bygge år.
Hovedstoppekran fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Aqva stopp montert
Varmekabler i tilbygg. Varmekabler er ikke funksjonstestet.
El. anlegg med automatsikringer. Måler i bod.
Sikringsskap er plassert i vindfang
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke

Beskrivelse av eiendommen

utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein o betong som er forblendet med dekorstein.
Terrenget er flatt på nedside med skifer som er skrå stilt vekk fra grunnmur.
Terreng er flatt på nedside ved huset skrånende ned mot gjerde.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

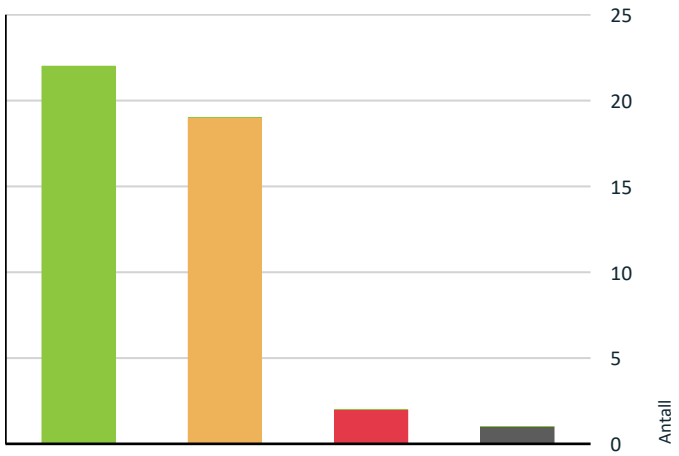
Enebolig

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

Vegg fjetnet i stue.
Bygget nytt bad og div flytting av vegger

Sammendrag av boligens tilstand

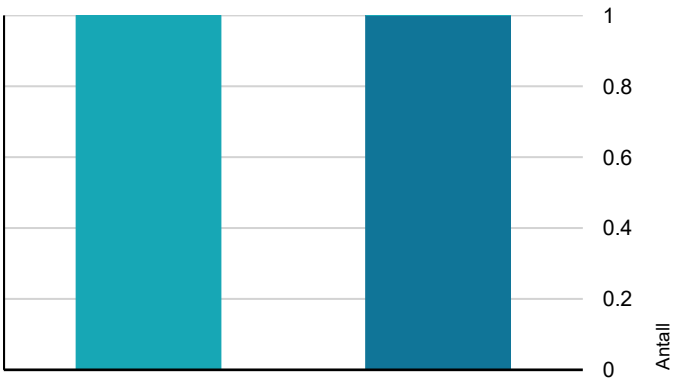
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av
fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Stue u. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glaserte teglstein .Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Pappshingel på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.









TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Stigetrinn og snøfangere er ikke montert på hele taket kun over inngangsparti

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

Vann fra altan samler seg på bakken og renner ikke unna

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Asfalt plater er ikke spikret alle steder og buler ut slik at det kan oppstå luftlekkasje i konstruksjon.
Terrassebord går mot kledning og lufting kan ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadskonsekvens ved utbedring av kledning/asfaltplate.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. 3 mm sutakplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolasjon ligger tett mot sutak og stenger for luftstrøm, enkelte steder.
Eldre fuktmerker i surtaksplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre lufting mot sutaksplater



Gjennomføring i tak.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. tilbygg

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Kjeller dør i tre med glassfelt 2 stk

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 15 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Tremmegulv.
Høyde på rekkverk 0,91meter . Glassrekkverk/stål.
Stålplater på underside med avrenning til renne

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte i dørlister på altan dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skifte lister.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Mangler rekkverk i trapp og på rapo mot garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har trepanel, mdf panel, dekorstein, pusset mur,
Innvendige tak har ferdigplater, pankett,

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radon aktsomhetsgrad: Usikker

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peis ovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fukt målt i vegger mot et i nedre del av mur samt gulv mot vegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må holdes under oppsikt og tiltak må foretas ved videre utvikling av fukten
Fukt inntrengning i konstruksjon må utbedres.

TG 2 Innvendige trapper

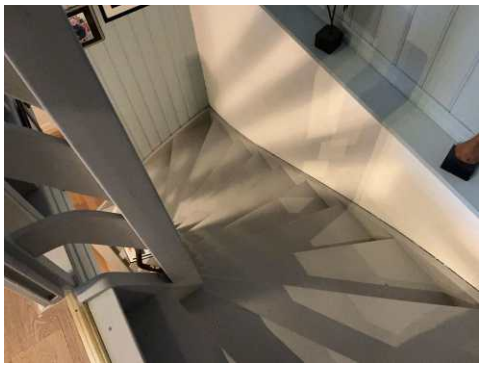
Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør med gassfelt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt betong gulv.
Malte vegger
Innredning med skylkekar i stål.
Vegger og gulv er malt i nyere tid
Ny ytterdør 2009

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men man må forvente utskiftning i nærmeste fremtid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle overflater er åpen.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Lite fall på gulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk ikke sett

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vender mot utvendig ikke mulig å komme til på grunn av innredning

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lite fall på gulv

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badegulv kan fungerer med dette avviket så lenge det ikke kommer vann direkte på gulvet, men at badekar benyttes.
Ved fjerning av badekar må fall på gulv utbedres, slik at fritt utstrømmende vann renner til sluk

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk ikke sett

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det dusjes ikke ikke direkte på gulv og vegger, valgt vekk hulltaking
Det er ikke målt fukt i tilstøtende rom til blandebatterier. Ingen tegn på fuktskader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er komfyr,platetopp,micro og komfyrvakt. Kjøkken type Ikea
Fliser mellom skap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er også noen kobberrør om ikke er skiftet fra bygge år.
Hovedstoppekran fra byggeår.

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

Gjelder kobber rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Aqva stopp montert

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i tilbygg. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2004

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El. anlegg med automatsikringer. Måler i bod.
Sikringsskap er plassert i vindfang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Anlegget er jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp. Siost

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tilbygg

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.
    Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.
Kaldboden mot nord. Gravd opp, lagt knottepapp og drensrør, i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Sjekke fukt i u. etasjen i bakvegg

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein o betong som er forblendet med dekorstein.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er flatt på nedside med skifer som er skrå stilt vekk fra grunnmur.
Terreng er flatt på nedside ved huset skrånende ned mot gjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe tilsig av vann fra terreng og taknedløp på hjørne mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

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.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje som er oppført med grunnmur i pusset leca.
Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning. Leca mur som er pusset utvendig i u etasje .
Valmet med prefabrikkerte takstoler. Sutaksplater.
Taket er tekket med betongstein. Renner og nedløp i plast.
Vinduer med isolerglass i plastkarmer , mangler foringer og lister på innside. Terrassedør i pvc.
Leddport i aluminium el. port-åpner. Sidedør i aluminum.
Støpt gulv mot grunn.
Støpt gulv på betongelementer. Noe fukt i tak som kommer fra garasje.
Spor etter tidligere lekkasje i tak og vegger.
Tesla lader i garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

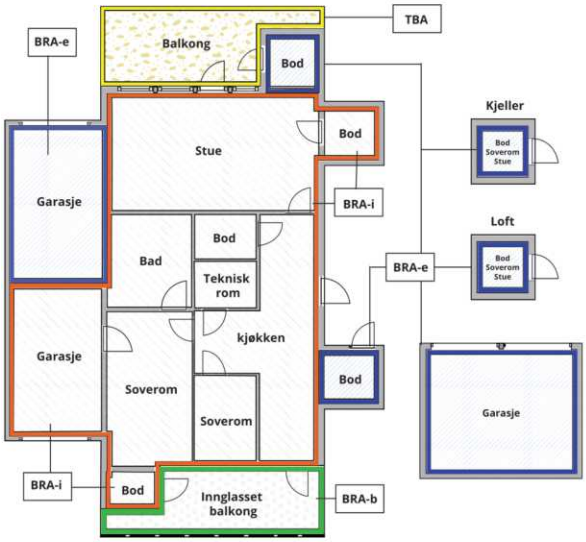
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80	7		87	15
Kjeller	90			90	
SUM	**170**	**7**			**15**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, Entré, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2, Kjøkken, Sportsbod		
Kjeller	Gang, Soverom, Hobbyrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom, Gang 2, Bad		

Kommentar

Vindfang 2,9 m², entre 6,2m², stue 32 m², kjøkken 30 m², soverom 12 m², soverom 8,9 m², bad 4,4m², toalettrom 1,8 m².
Sportsbod 6,6 m².

Gang 3,63 m², bod 3,5 m², bod 6,36 m², soverom 9,84 m², bod 3,24 m², vaskerom 5,62 m², soverom 8,32 bad 6,98 gang 10,71 m², hobbyrom 16,76 m². tilbygg 11,78 m², Areal er oppmålt på stedet med laser.
utebod 6,69 m².
Areal er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg fjetnet i stue.
Bygget nytt bad og div flytting av vegger

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44			44	
Krypkjeller					
SUM	**44**				
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	154	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.12.2024	Rune Løseth	Takstingeniør
	Stig Christian Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4631 ALVER	137	411		0	869.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alvermarka 22

Hjemmelshaver
Stubberud Kirsten Margrethe, Andreassen Stig Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Alvermarka med utsikt over nærområde og sjøen. Parkering på egen grunn og i garasje.
Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.
Boligen er oppført i 1980 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gjerde, murer i naturstein, trapper som er skifer belagt , granitt fliser ved inngang , skifer fliser rundt hus på nedside og ved inngang, bed mm.
Skiferflis belagt platting, med nedkjørsel i betong fra vei.

Felles brygge med naboer ved sjø

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i pusset Leca og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Valmet tak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med glaserte teglsteinspanner.
Boligen går over 2 plan.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi
1

Siste hjemmelsovergang

År
2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.12.2024	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.12.2024	Eiendomsdata	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.1978	Plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.12.2024	
2	04.03.2025	
3	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/II4055

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Bergen

Oppdragsnr.
8-25-00038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Christian Andreassen	Kirsten M Stubberud

Gateadresse
Alvermarka 22

Poststed	Postnr
ALVERSUND	5911

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje bak toalett utført av rørlegger Skarsvåg, Frekhaug. Utbedret av Skarsvåg.

Document reference: 8-25-00038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se pkt overfor.
Arbeid utført av	Skarsvåg rør og interiør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Støpt nytt gulv, nytt sluk, membran gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Brurås Murerservice.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kaldboden mot nord. Gravd opp, lagt knottepapp og drensrør.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyelse og innredning.
Arbeid utført av	Bl Elektro og Nordhordland Elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjernet gammel oljetank fra tidligere eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla lader i garasje.

Document reference: 8-25-00038

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvendig panel skiftet, vinduer skiftet som egeninnsats sammen med faglært på fritid.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller innredet, bygd vinterhage son er godkjent av kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lindås kommune byggesaksavdelingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 8-25-00038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-25-00038

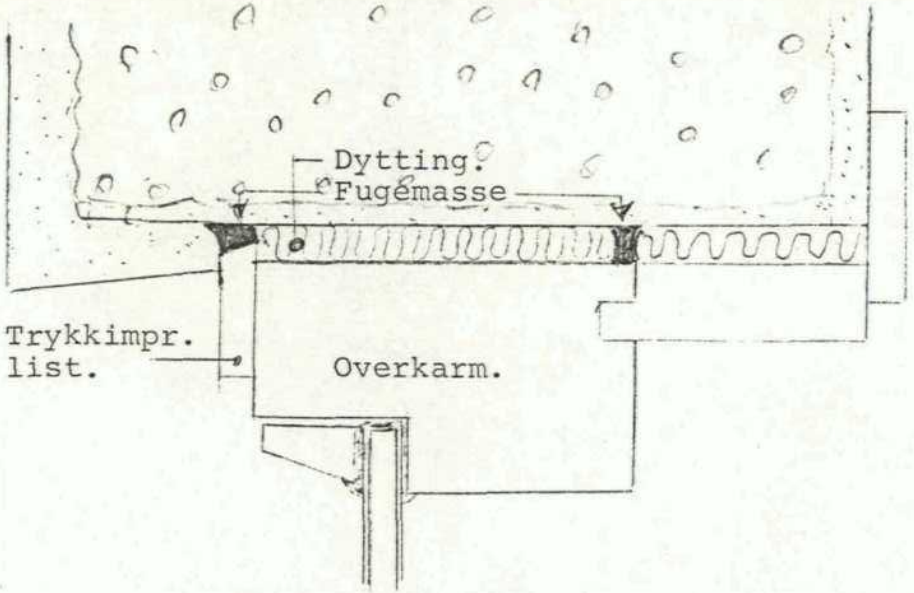
E-Signing validated

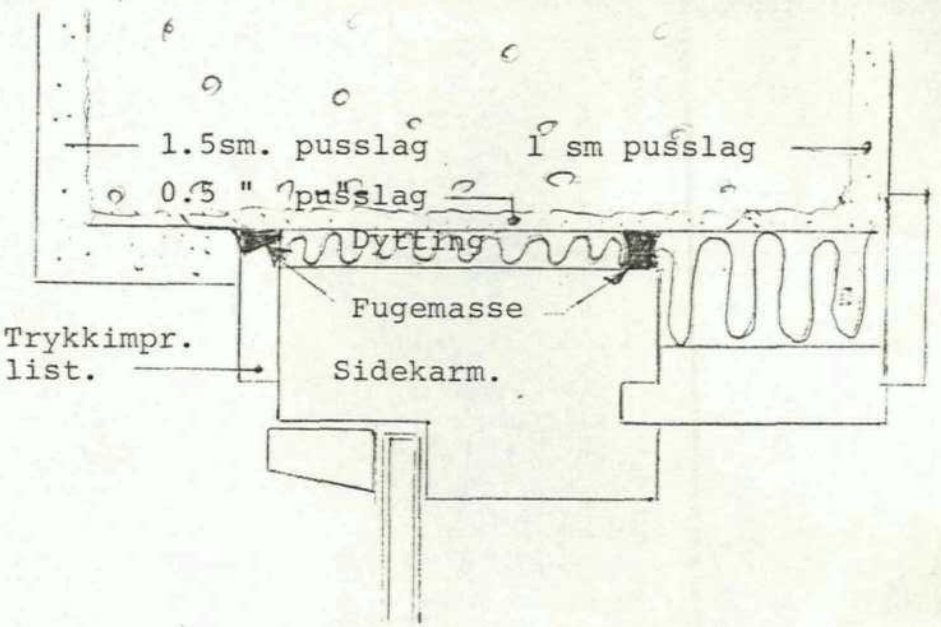
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
STIG Andreassen	d38f48a53e32adbbfa52fba6b49202630970828e	23.02.2025 13:59:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

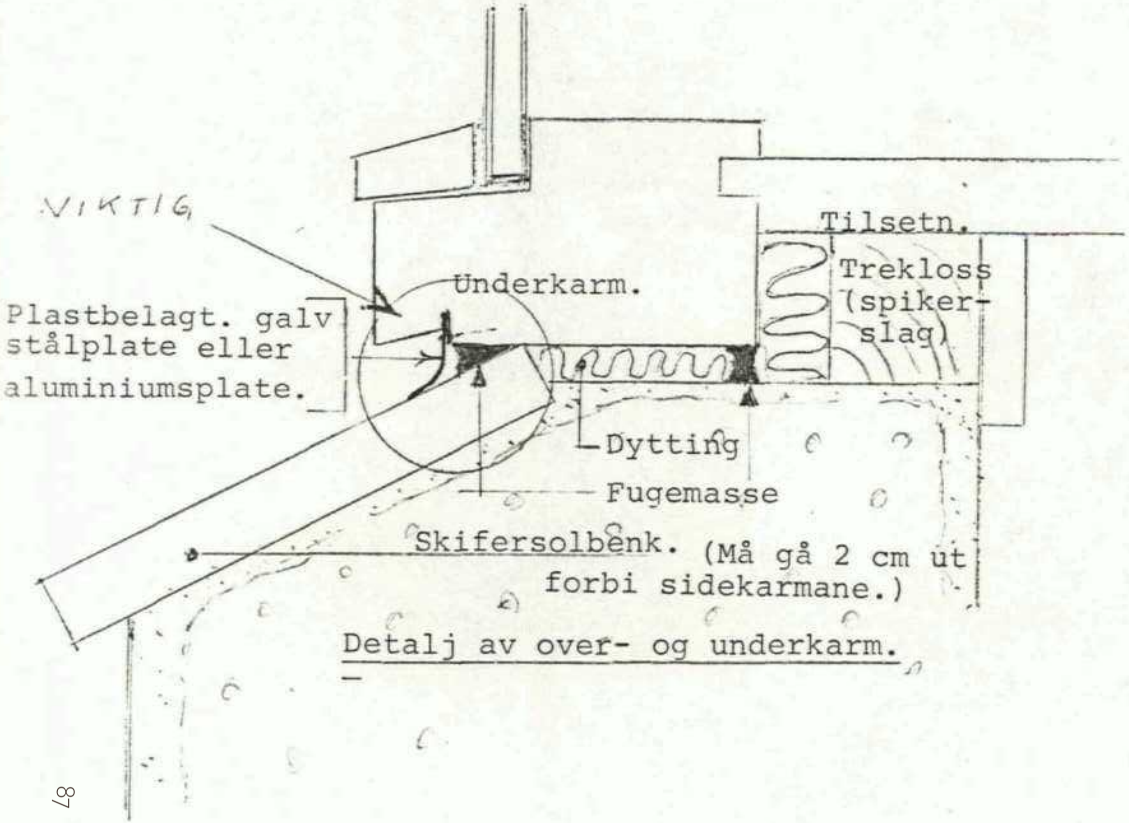
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Stubberud	8445f36732f9e55dbd0419e3f555641a4055e8d0	23.02.2025 14:00:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-25-00038

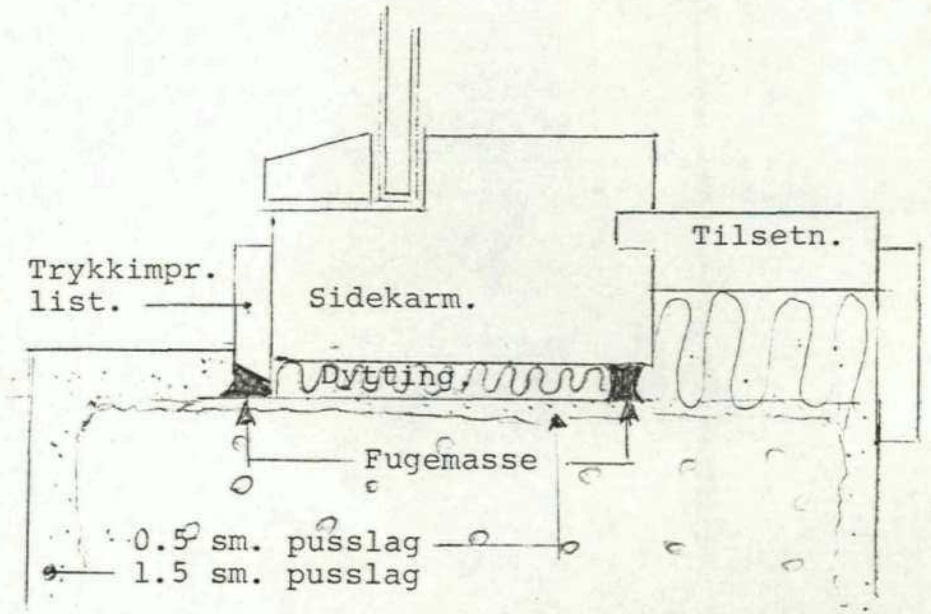
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer







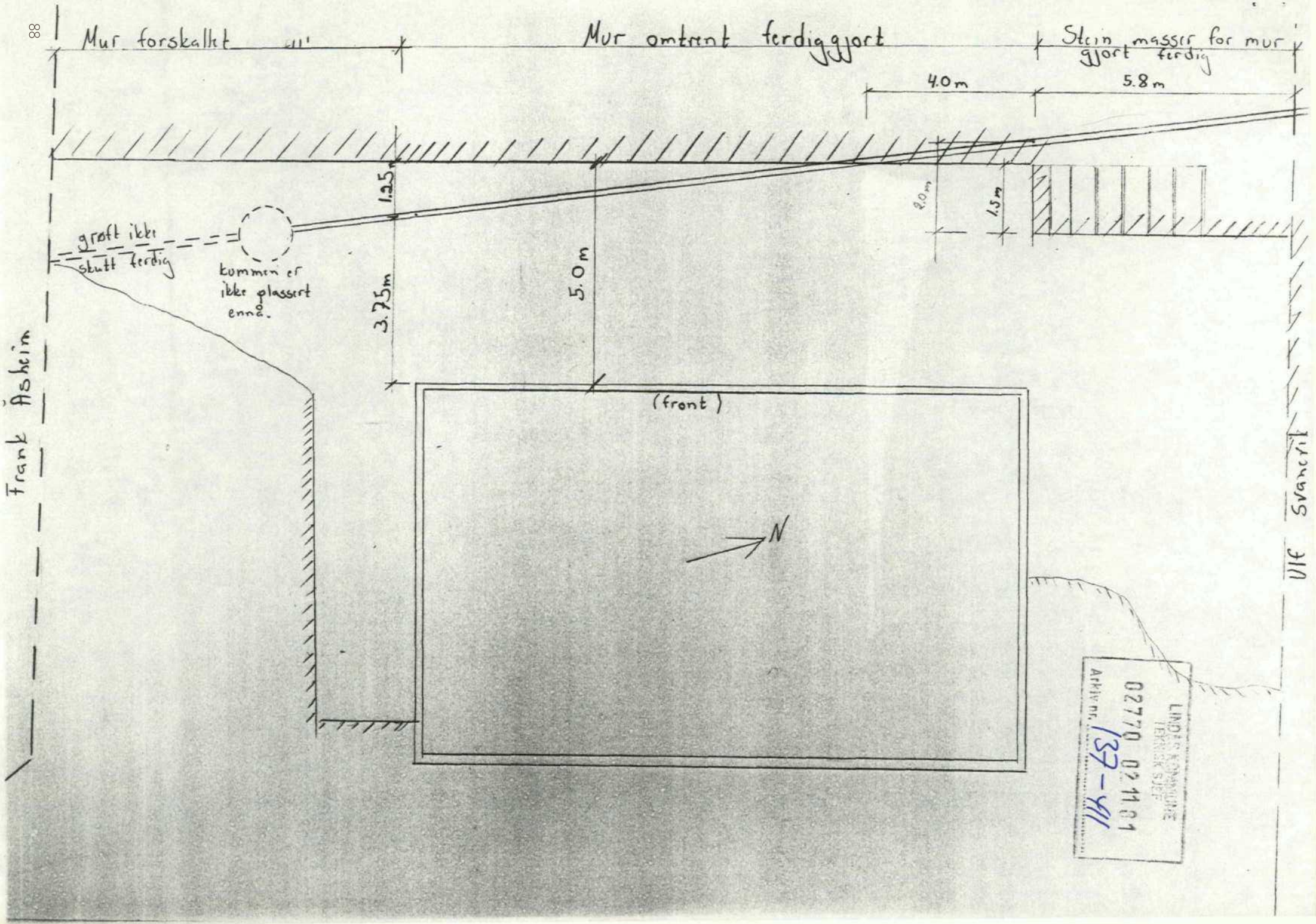
Detalj av over- og underkarm.

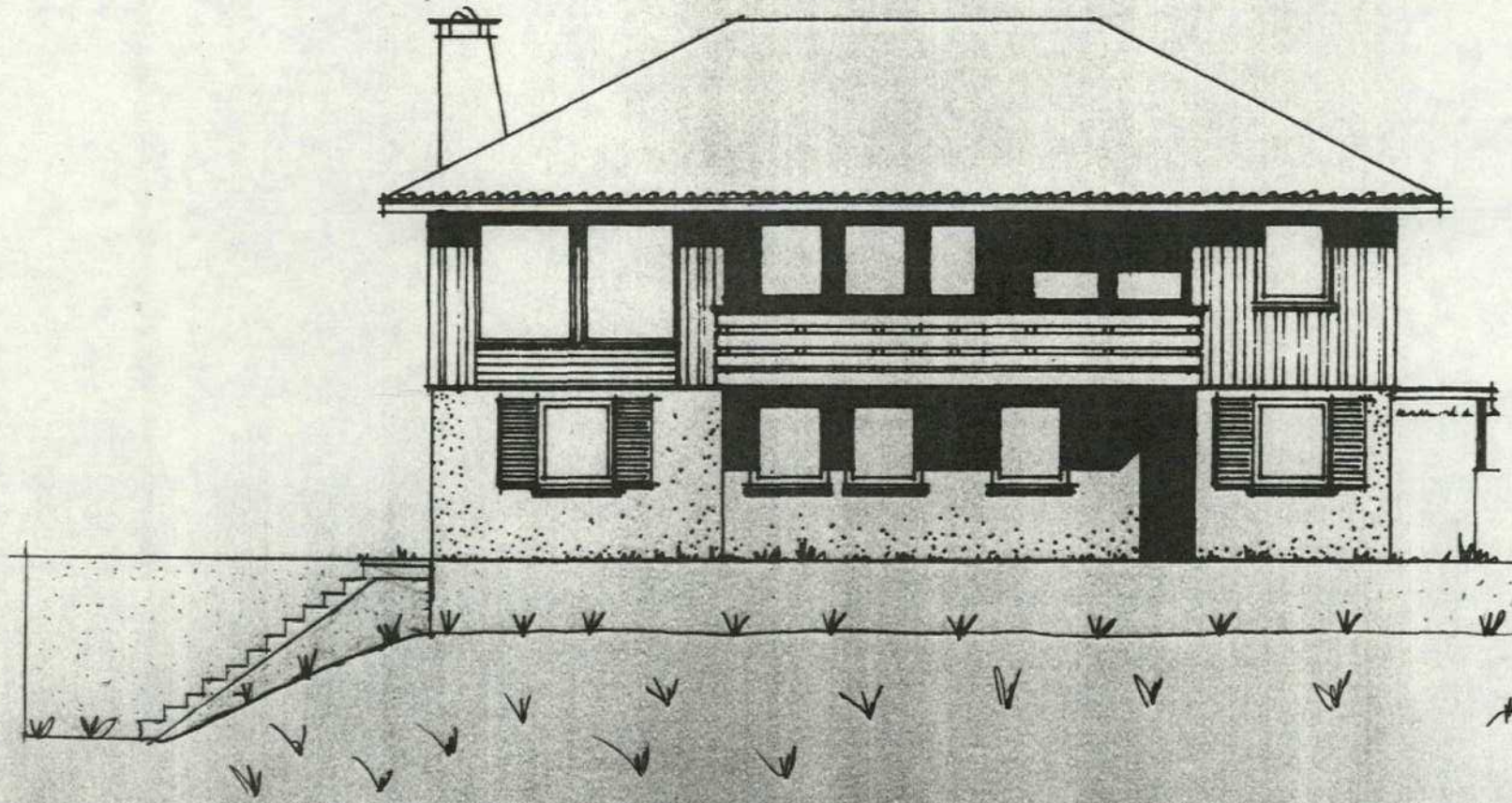


Detalj av sidekarmar.

DETALJ AV VINDAUGA I MURVEGG
Mål: 1/2

(0.5 sm på teikning, er lik 1 sm i verkelegheita.)


Mur forskalket
Mur omtrent ferdiggjort
Stein masser for mur gjort ferdig
4.0 m
5.8 m
1.25 m
2.0 m
1.5 m
grøft ikke skutt ferdig
kummen er ikke plassert ennå.
3.75 m
5.0 m
(front)
N
Frank Askeim
Ulf Svanevik
LINDES KOMMUNE
TEKNISK SJEF
02770 02 11 01
Arkiv nr. 137-111

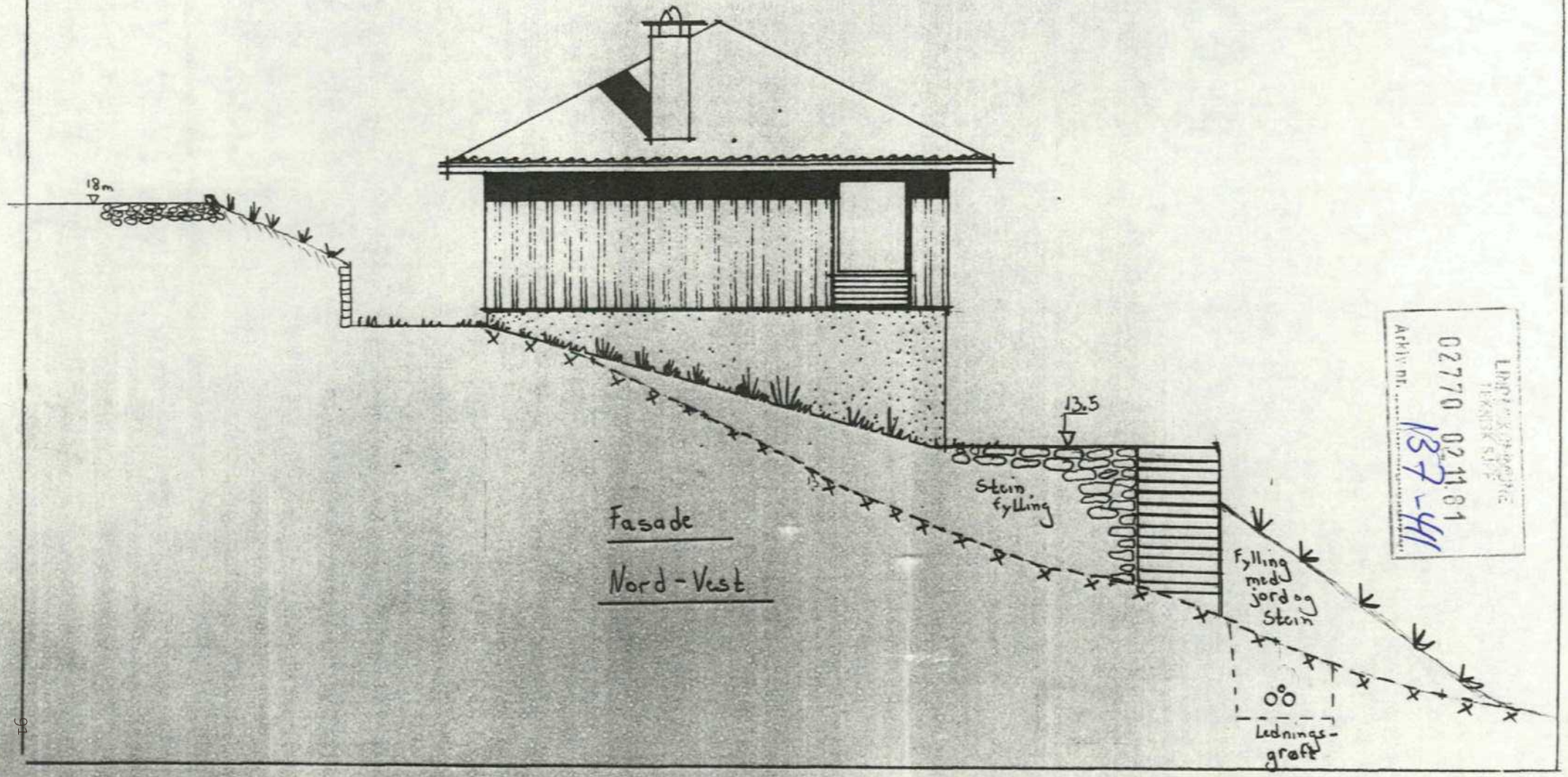


Fasade Syd Vest

Mot Sjø

02770 02.11.81
Arkiv nr. 137-III

LANDBRUGSKONSULENTE
02770 02.11.81
Arkiv-nr. 137-411

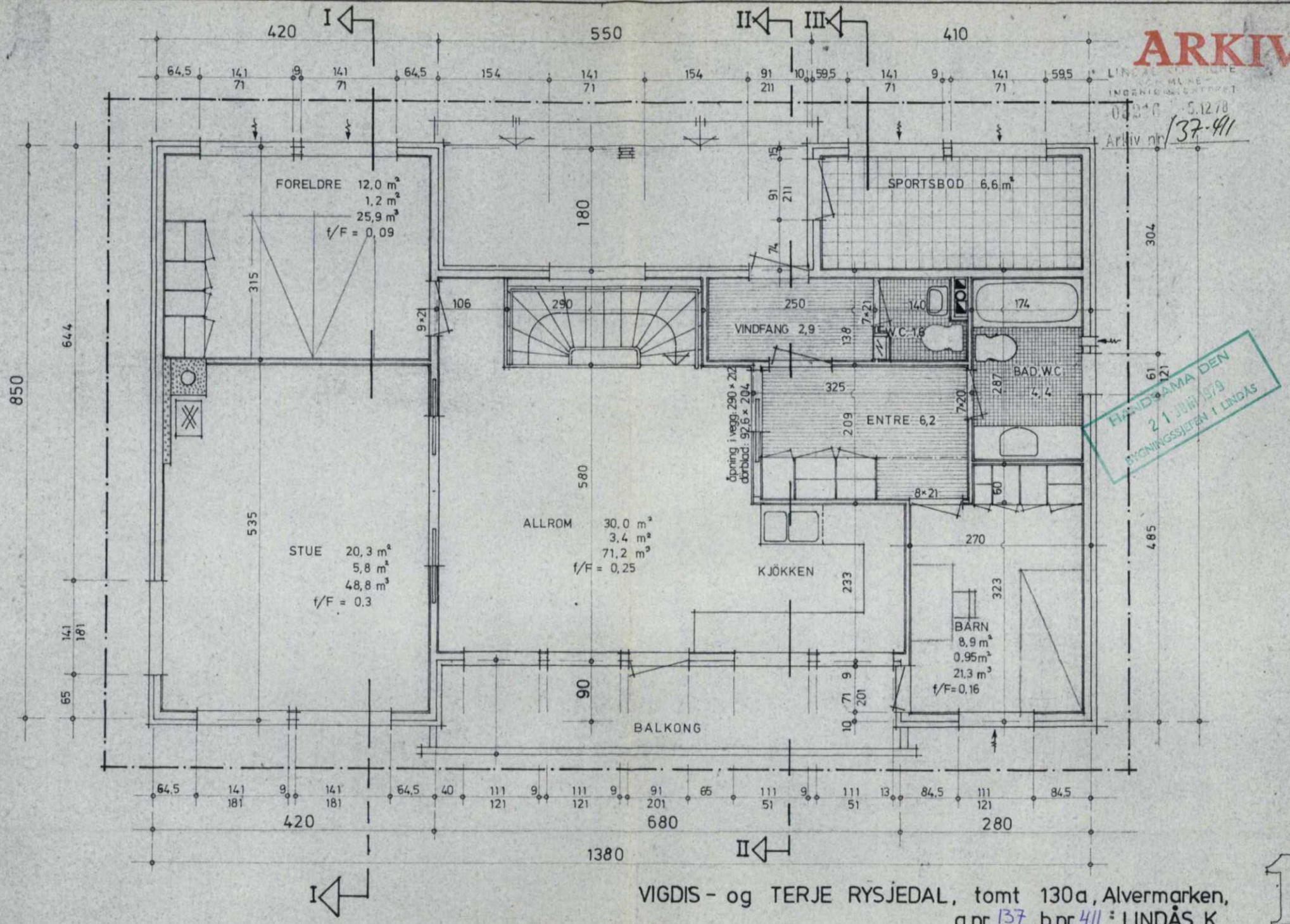


02770 02.11.81
137-411

92

ARKIV

Arkiv nr 137-411

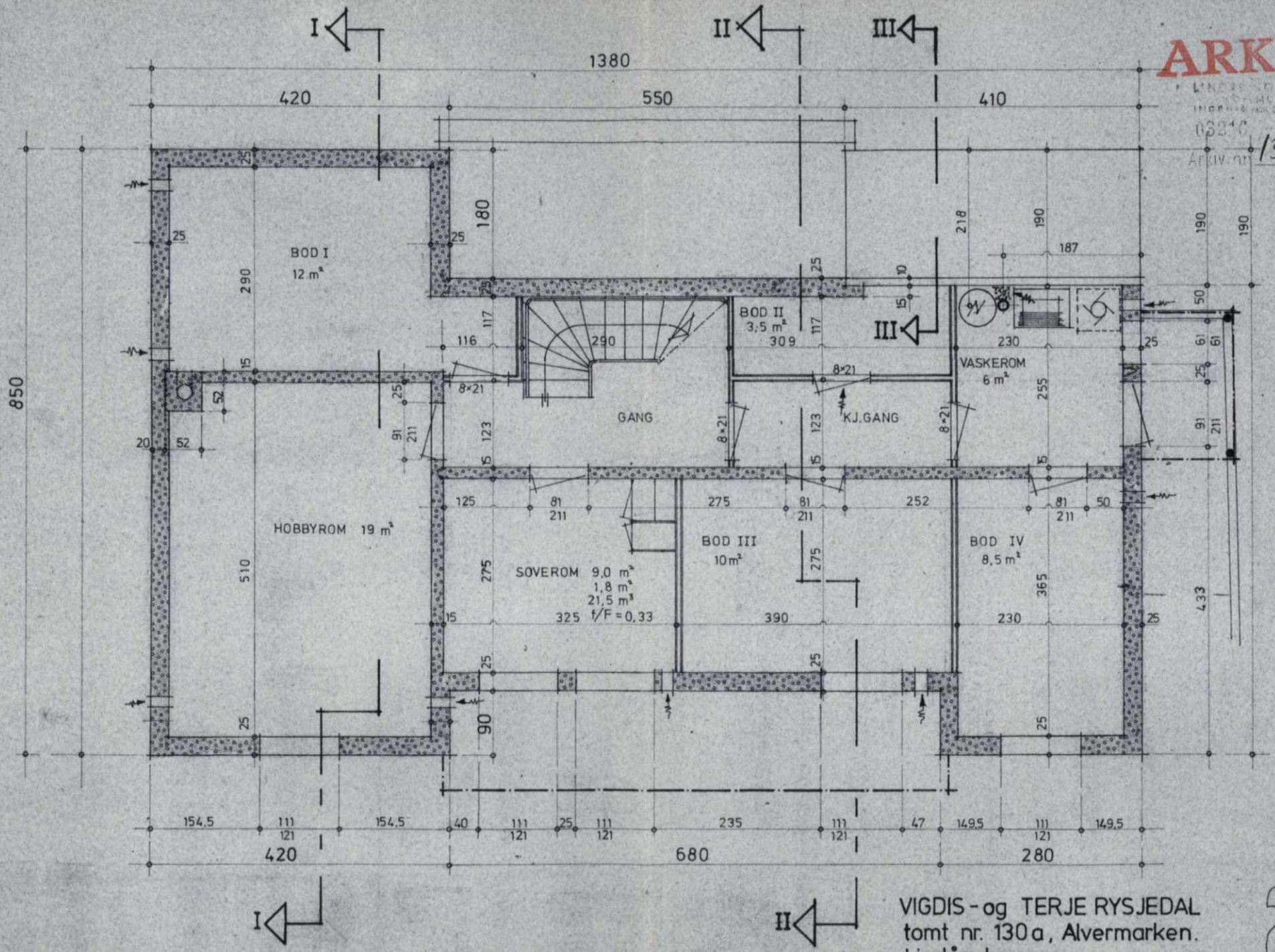


HANDSAMA DEN 21 JUNI 1979 BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

VIGDIS - og TERJE RYSJEDAL, tomt 130a, Alvermarken,
g.nr. 137, b.nr. 411, LINDÅS K.

ETASJEPLAN I MÅL = 1:50., Bergen, den 11.11.1978.

1



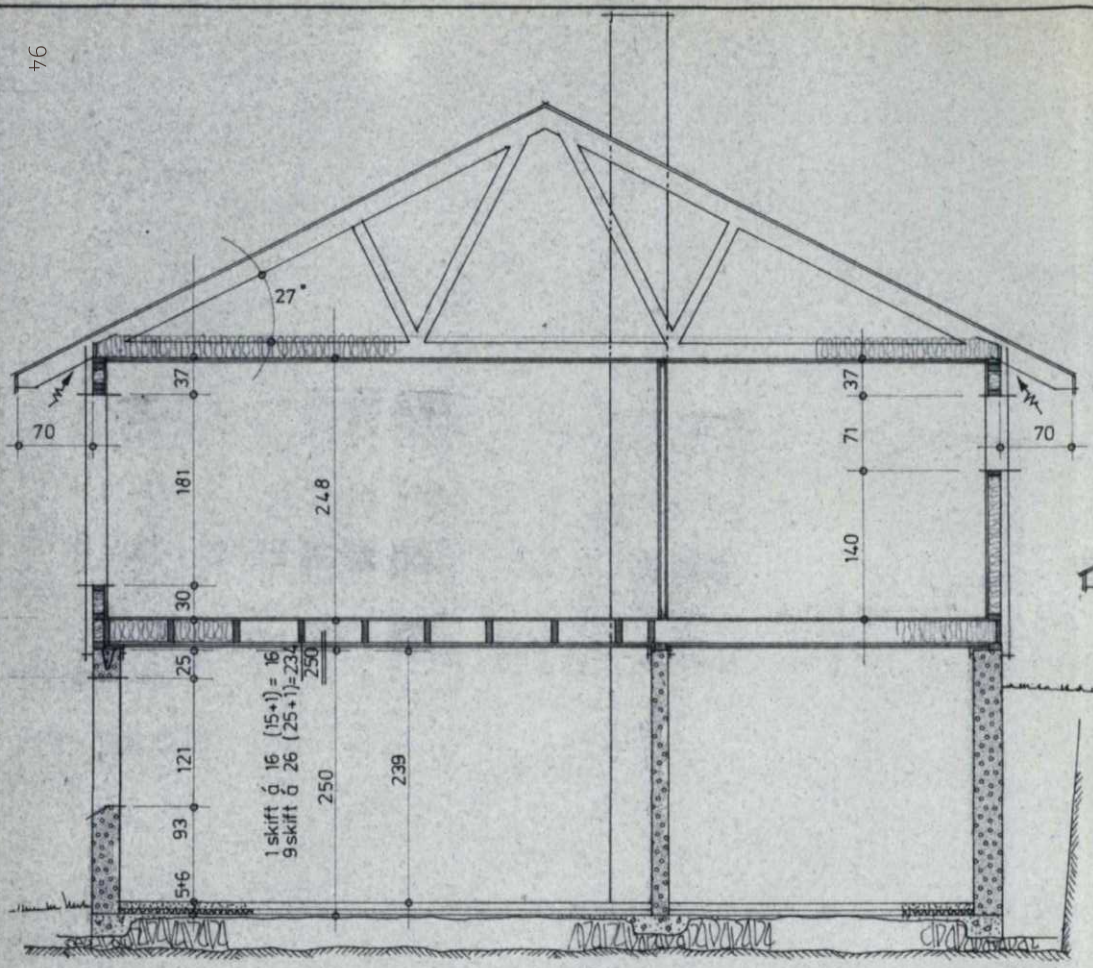
ARKIV
137-411

VIGDIS - og TERJE RYSJEDAL
tomt nr. 130 a, Alvermarken.
Lindås kommune.

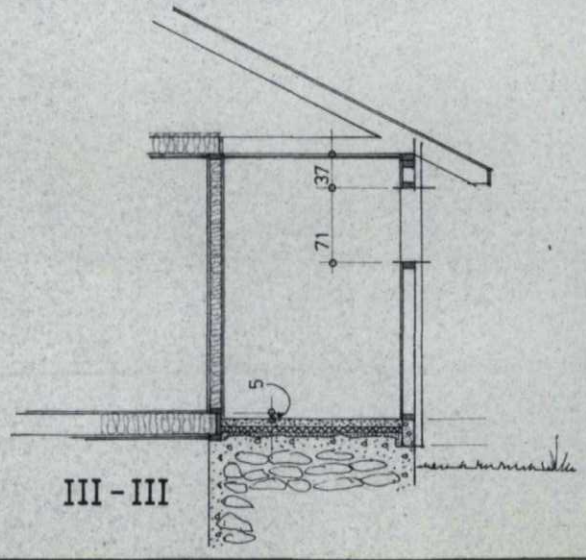
KJELLERPLAN I MÅL = 1:50, BERGEN, 11.11.1978.

2.

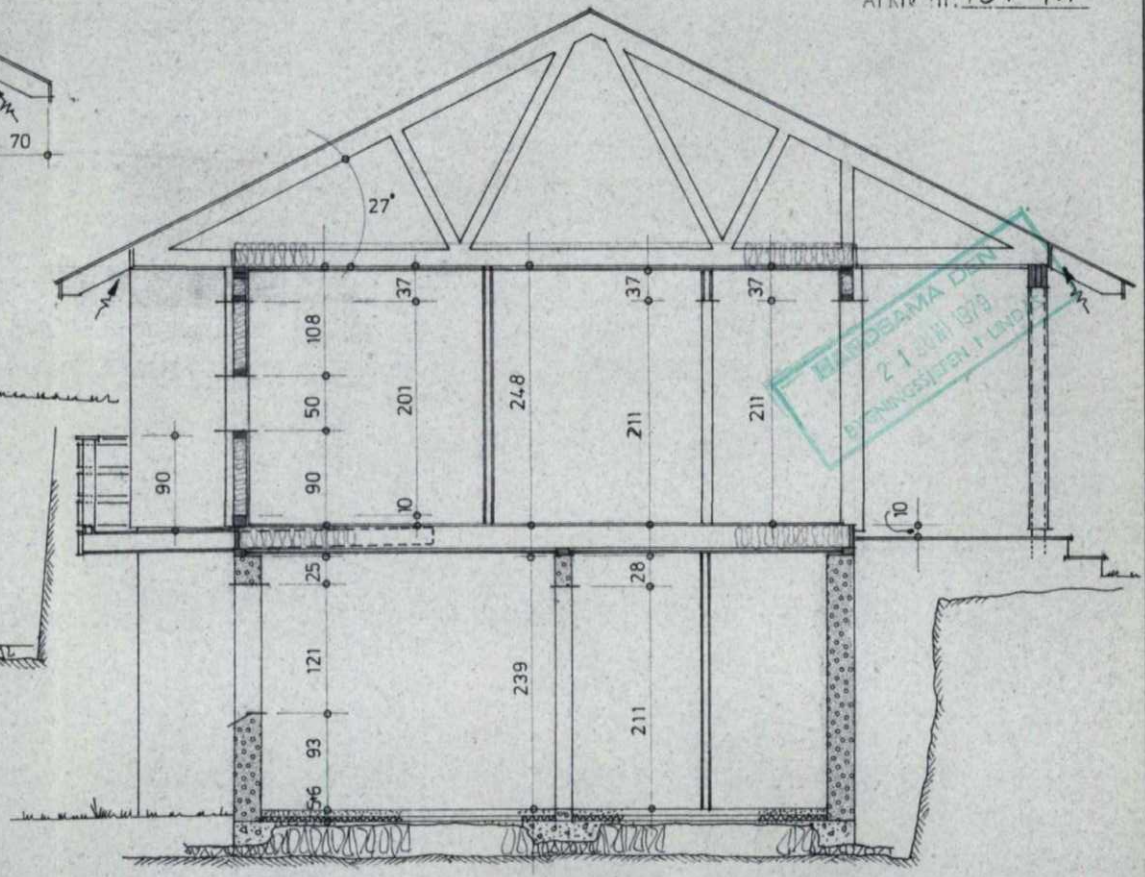
ARKIV
LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE-
INGENIØRKONTORET
032.0 5.12.78
Arkiv nr. 137-411



I - I



III - III



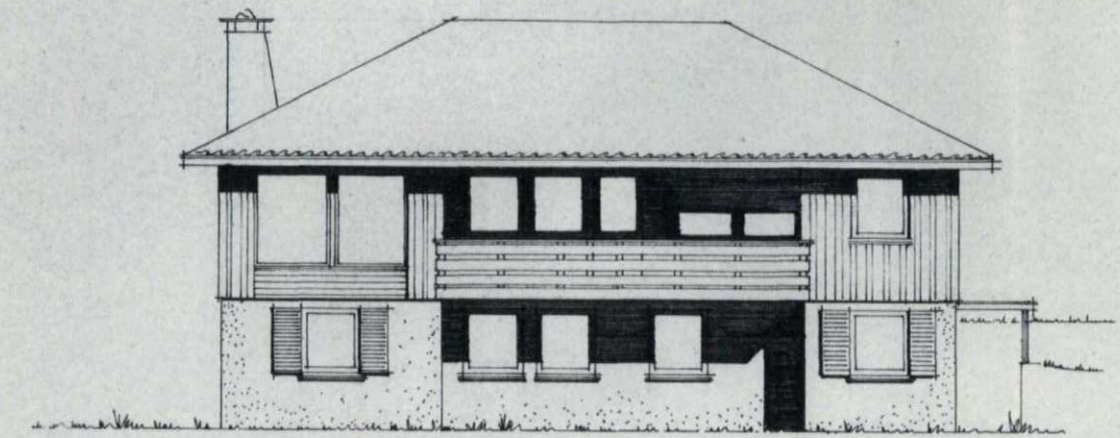
II - II

snitt i mål = 1:50

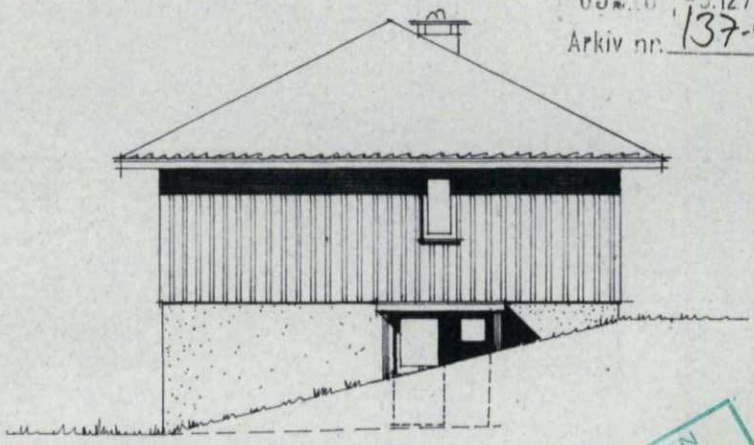
VIGDIS - og TERJE RYSJEDAL
tomt nr. 130 a, g.nr 137 b.nr. 411 ,
Alvermarken, Lindås kommune.

3.

ARKIV
INGENIØRFIRMA
03216 - 5.12.78
Arkiv nr. 137-411

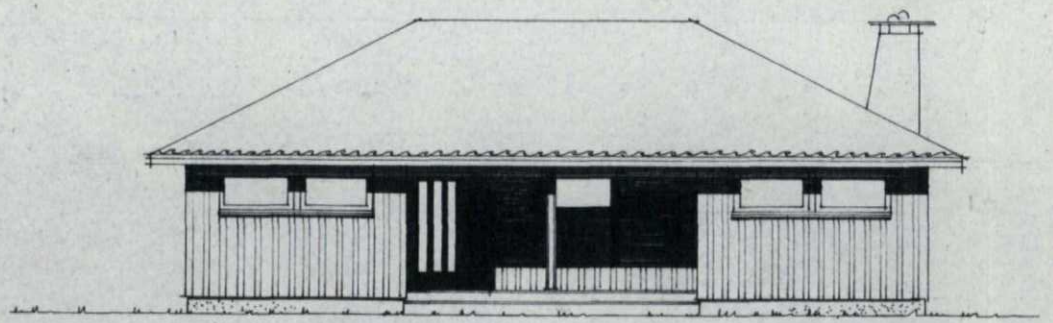


FASADE MOT SYD-VEST

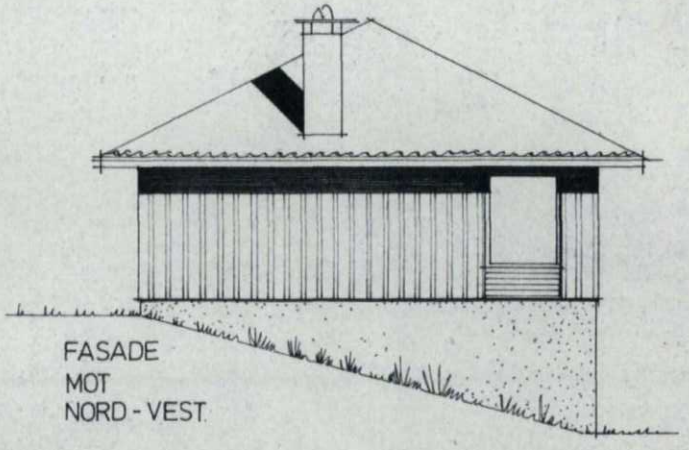


FASADE MOT SYD-ÖST.

HANDSAMA DEN
21 JUNI 1979
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS



FASADE MOT NORD-ÖST



FASADE
MOT
NORD-VEST.

4.

VIGDIS- og TERJE RYSJEDAL. tomt nr. 130/2 g.nr. 137 b.nr. 411
fasader i mål = 1:100.
Bergen, den 11.11.1978.
Alvermarken, Lindås kommune.

STIG ANDREASSEN
ALVEMARKA 22
GNR. 137 BNR. 411
LINDÅS



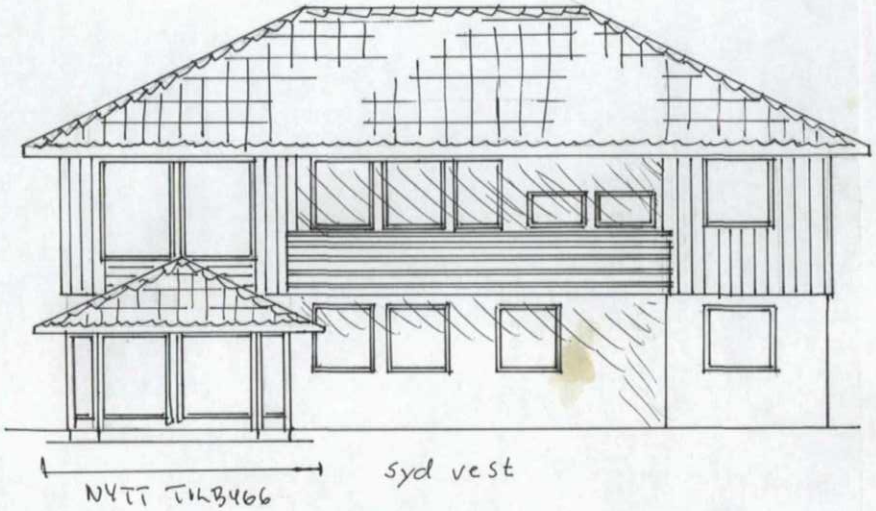
8/12 (1,3)
5001
f.v.

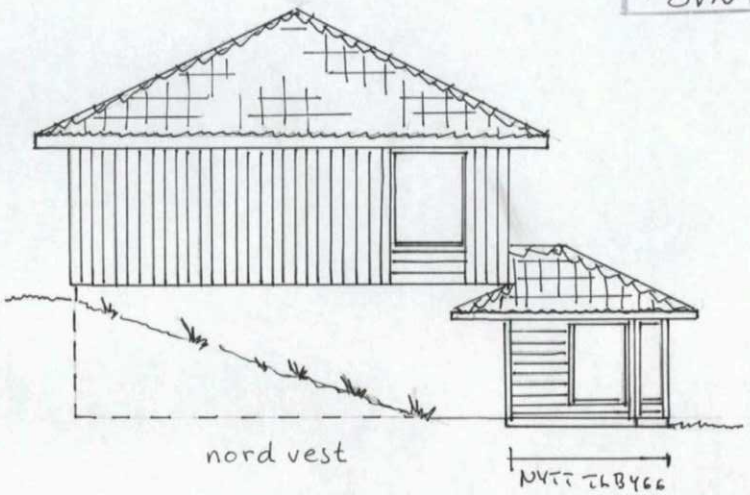


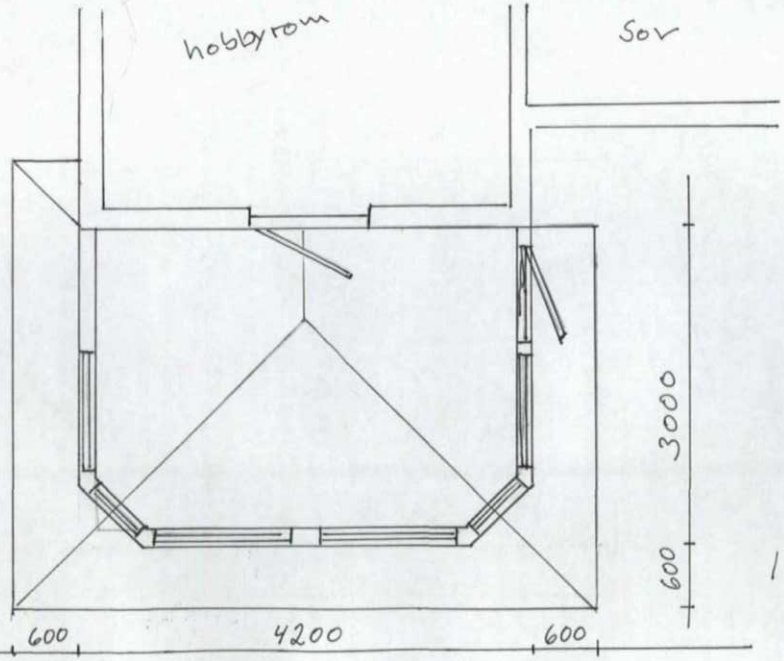
98

STIG ANDREASSEN
ALVERMARKA 22
GNR. 137 , BNR 411
LINDÅS

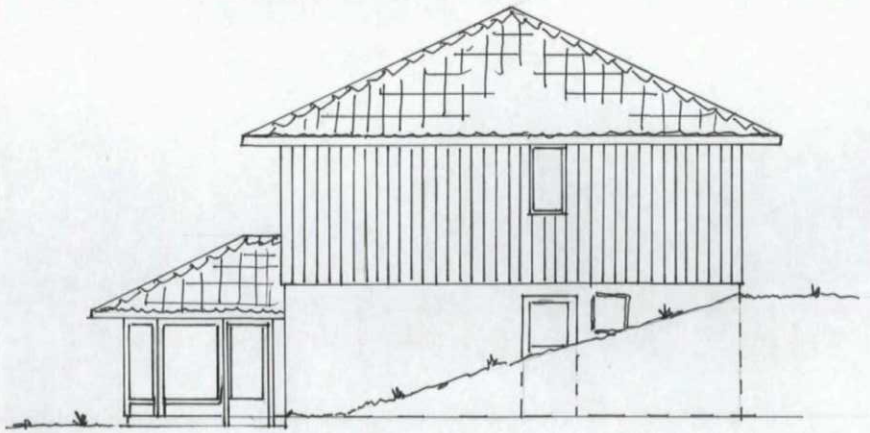
LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 137/411
17 NOV 2004
04/2911 19420/04
Saksbeh. SVTO Grad.







1:50



1:100

(Kommune)

LINDÅS

ARKIV

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder	Byggherre
	Helge Hansen Alvermarka 22, 5102 ALVERSUND

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Alver	137	411		

Deres søknad dato	28.08.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 03.09.90	Saksnr. D-113/90

Merknader

Byggetillatelsen mister sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Knarvik	05.09.90	BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS Inger Pollvik Etter fullmakt

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Helge Hansen	5102 ALVERSUND
	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

M Ø T E B O K - TEKNISK UTVAL / BYGNINGSRÅDET

Denne saka er handsama av bygningssjefen i samsvar med myndigheit delegert frå bygningsrådet. Delegasjonen er etter § 14 nr. 2 i bygningslova og er godkjent av kommunaldepartementet den 05.01.77.

ARKIV

5100 ISDALSTØ	Møte-stad: Lindås rådhus	Møte dato: 03.09.90
Saks-hands.: Bjørnevoll	Alver Gnr. 137,bnr.411	Sak nr D-113/90
Søkjar/ meldar: Helge Hansen	Adr. Alvermarka 22, 5102 ALVERSUND	
Saka gjeld: Byggem. garasje - nybygg		

Vedlegg: Søknad om byggjeløyve dat. 28.08.90
Naboerklæring på teikningane
situasjonsplan i M= 1:200, 1: 1000
teikningar

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjeld oppføring av garasje/ uthus 40 m² med kjellar.

VEDTAK:

Søknaden om byggjeløyve vert godkjend i samsvar med teikningar og utgreiingar og på følgjande vilkår:

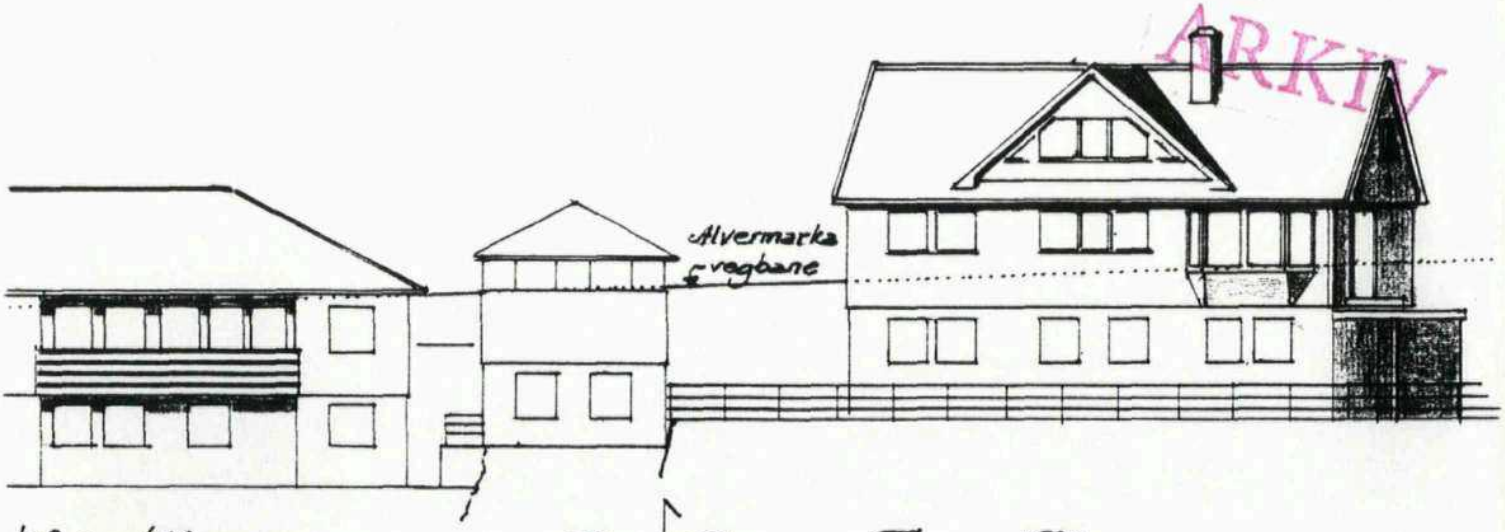
1. Bygningssjefen skal avgjera den nøyaktige plasseringa av bygningen og høgd på topp grunnmur. (F 14:21)

2. Garasjen skal ventilerast godt ved golv og tak. Ventilasjonsopning ved golv må ikkje kunna stengjast. (jfr. F kap. 47:55)

Bygningssjefen godkjenner Helge Hansen som ansvarshavande for heile byggjearbeidet. (§ 98)

For bygningssjefen i Lindås	Utskrift sendt til:
Kurt Bjørnevoll	Helge Hansen

ARKIV

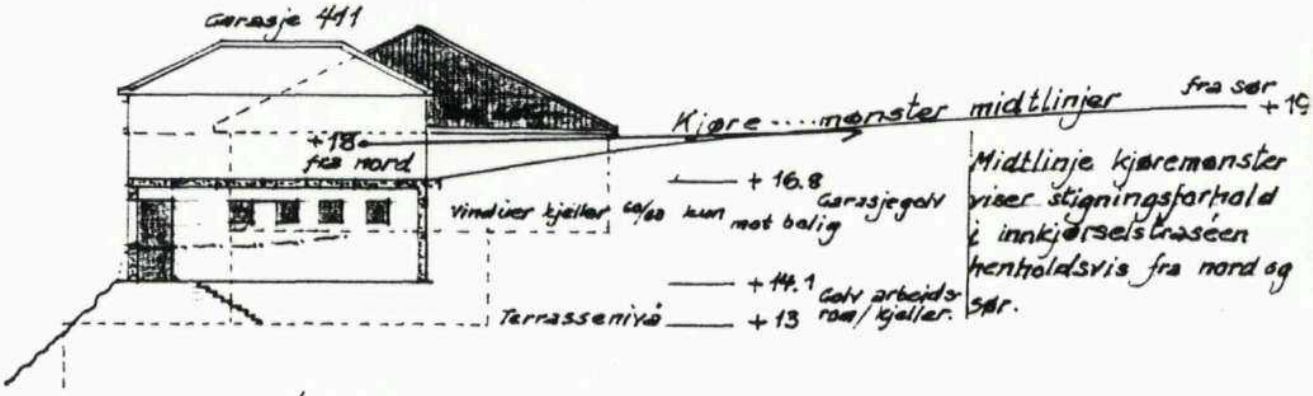


Helge Hansen | Bnr 411 | Bnr 389 | Tore Nilsen

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
28.05.90 001187
HANDSAMA DEN
03. SEP. 1990
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS
ARKIV NR. 137-411

Vannspeil ▼±0

Innbyrdes forhold mellom bygninger, fra sjøsiden.



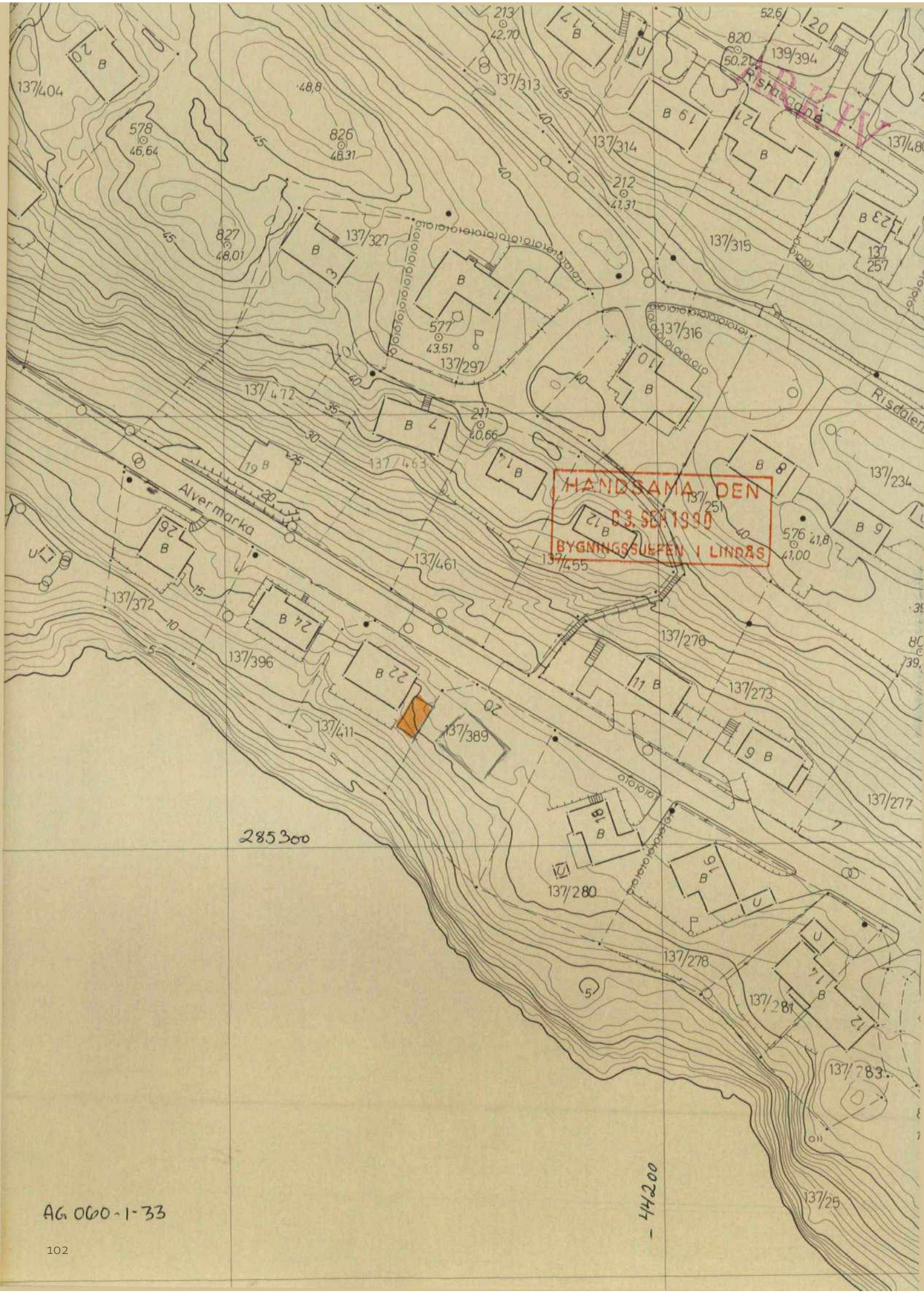
Langsgående snitt garasje/uthus + innkjøringstraséer. Bolig stiplet. ▼+10

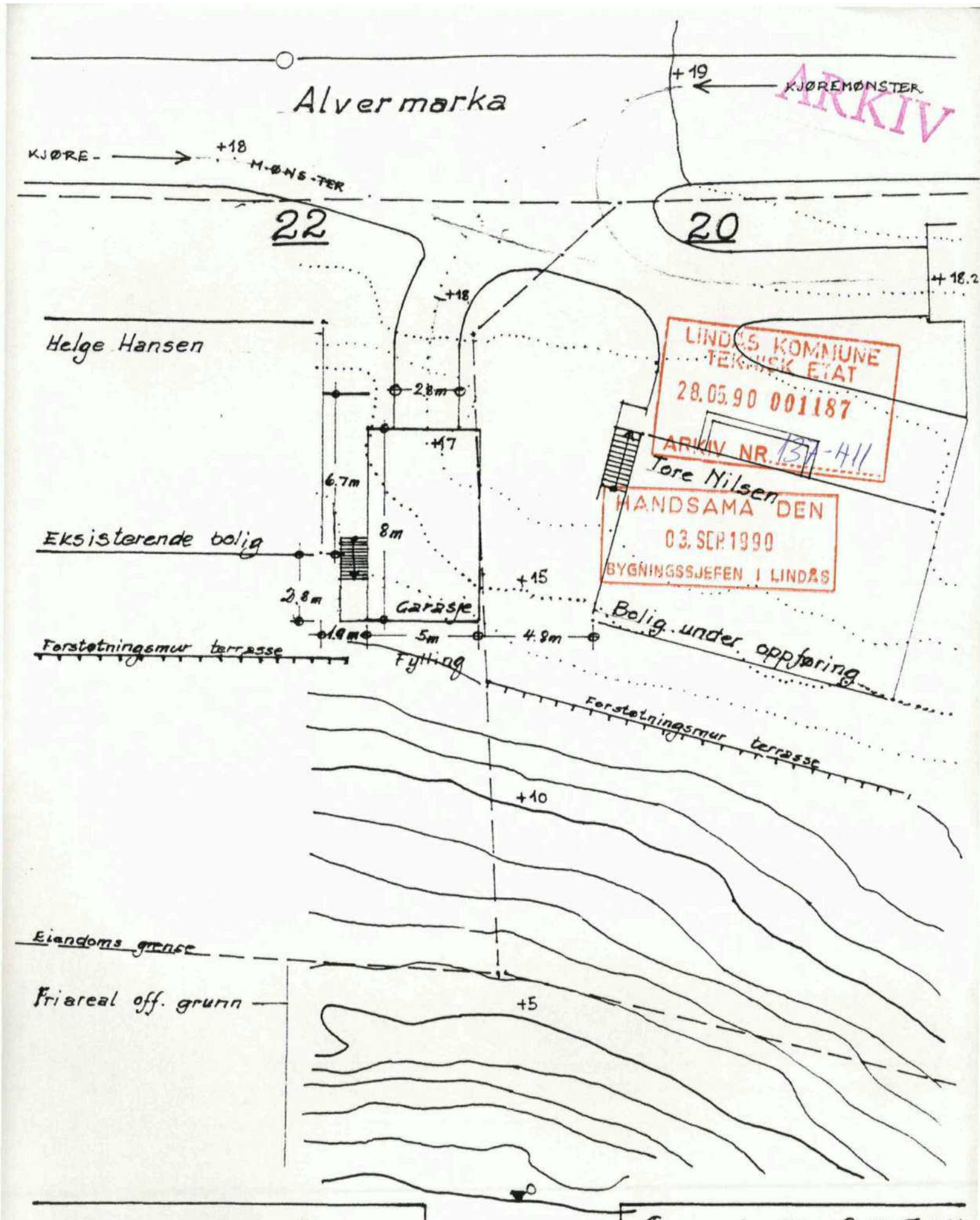
Fasader, snitt og kjøreforhold
Mål 1:200.
Etter overenskomst.

Helge Hansen
HELGE HANSEN

Tore Nilsen
TORE NILSEN

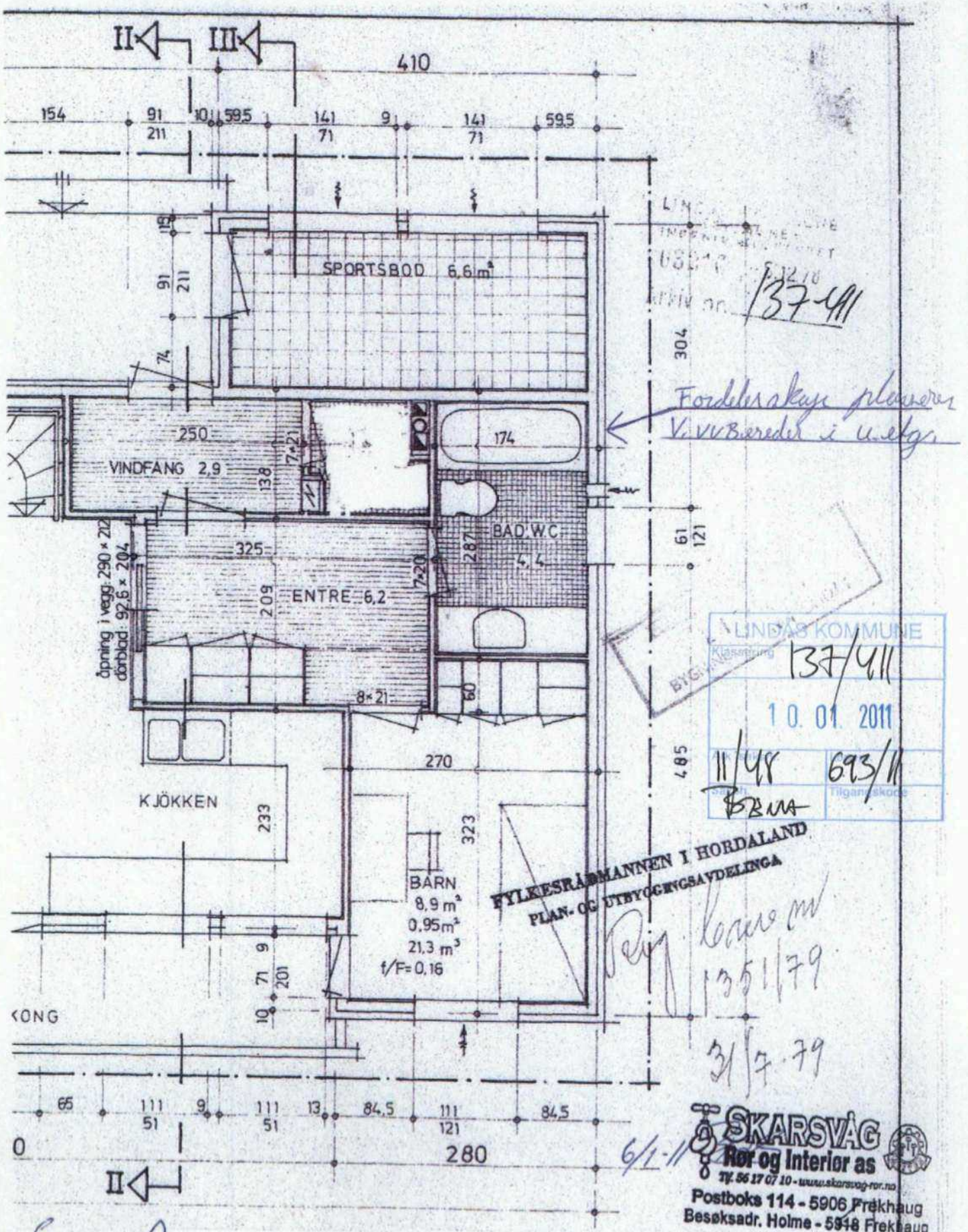
Alvermarka 22 G. 137 B. 411
Uthus med garasje for
Helge Hansen
Dato: 22.05.90 / Kr. Nilsen
Bl. 2 av 2.

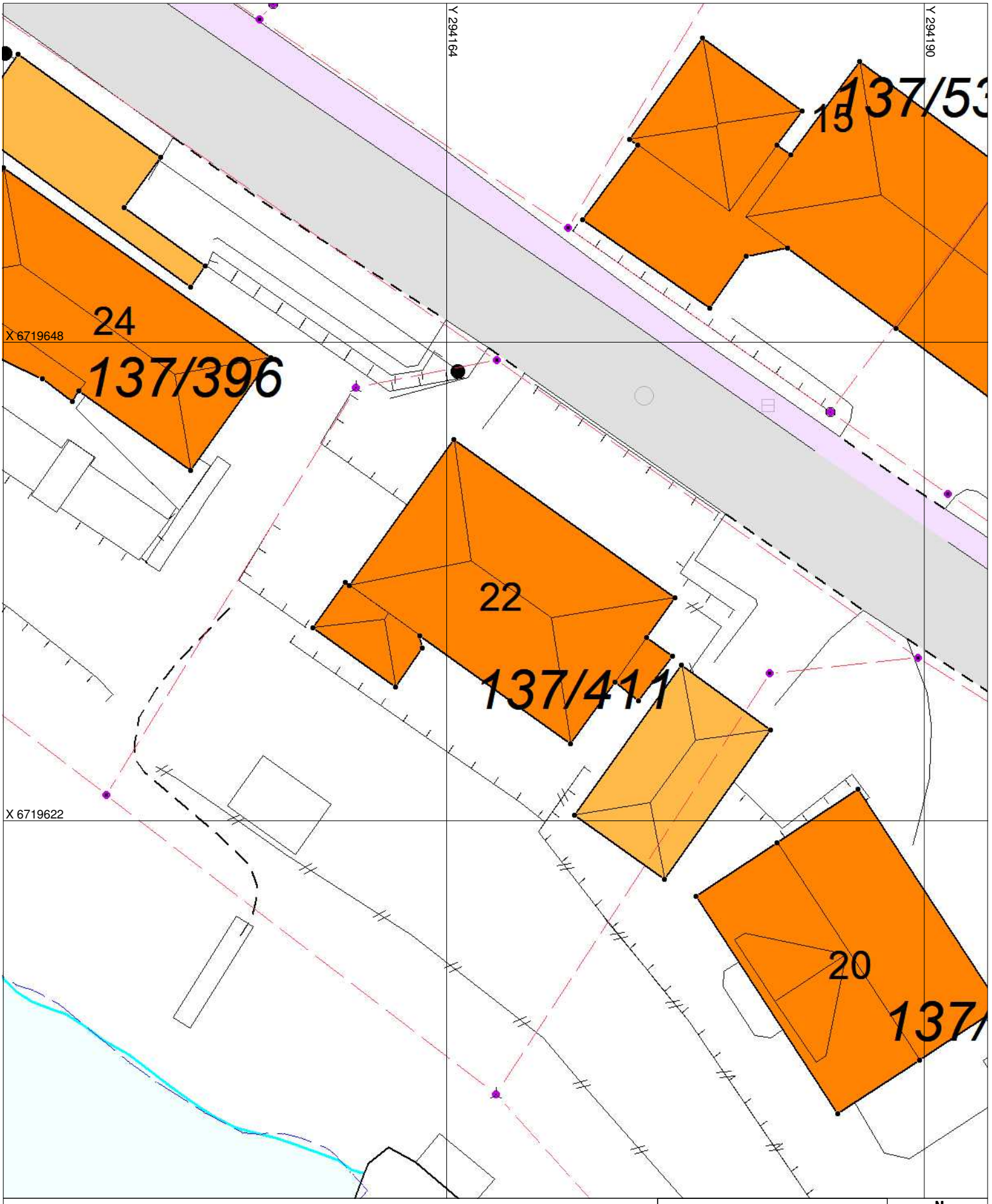

HANDSAMA DEN
03. SEP. 1990
BYGNINGSSYNEFEN I LINDÅS
ARKIV
Alvermarka
Risdalen
Rismarkane
285300
- 44200
AG 060-1-33



Situasjonsplan M.: 1:200
Innkjørsel samordnet med
B.nr. 389.

Alvermarka 22 G.137 B.411
Uthus med garasje for
Helge Hansen.
Dato: 14.05.90. kf
Bl. 1 av 2. Ku Nils


II
III
410
154
91
211
10
59.5
141
71
9
141
71
59.5
SPORTSBOD 6,6 m²
304
Fordelerskap plasseres
V.VVBereder i u.etg.
137-411
VINDFANG 2,9
250
174
BAD.W.C
4,4
287
61
121
325
ENTRE 6,2
209
åpning i vegg: 290 × 212
dørblad: 92,6 × 204
8×21
7×20
60
270
KJÖKKEN
233
323
BARN
8,9 m²
0,95m²
21,3 m³
f/F=0,16
485
71
201
9
10
KONG
65
111
51
9
111
51
13
84,5
111
121
84,5
280
0
II
LINDÅS KOMMUNE
Klassering
137/411
10. 01. 2011
11/48
693/11
BRUK
FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN- OG UTBYGGINGSAVDELINGA
Rev. kome av
1351/79
31/7-79
6/2-11
SKARSVÅG
Rør og Interiør as
Tlf. 56 17 07 10 - www.skarsvag-ror.no
Postboks 114 - 5906 Frekhaug
Besøksadr. Holme - 5918 Frekhaug
STIG ANDREASSEN
5911 ALVERSUND
130a, Alvermarken 22
g.nr. 137, b.nr. 411, LINDÅS K.
SJEPLAN I MÅL = 1:50., Bergen, den 11.11.1978.



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

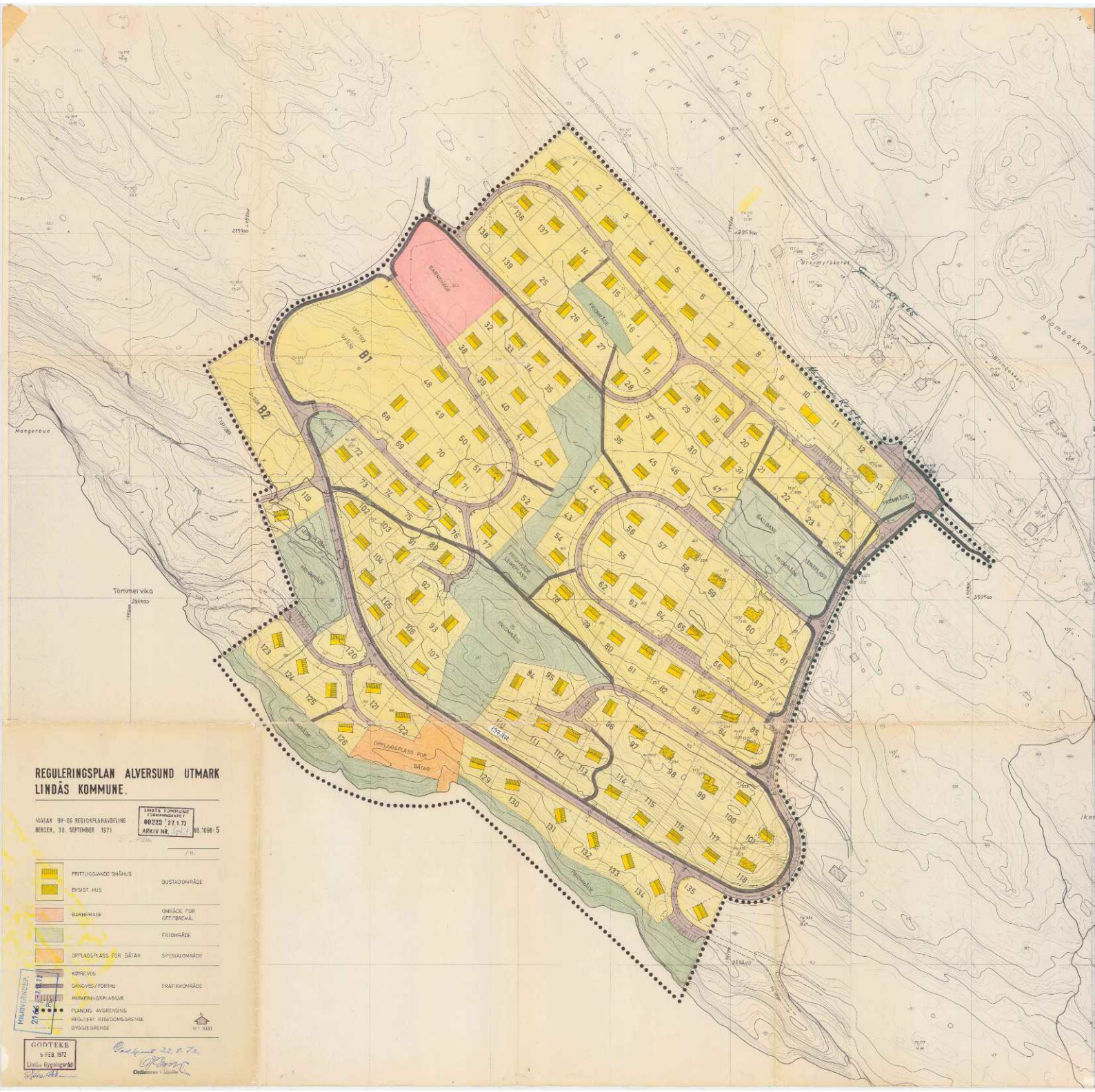
Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/411

Målestokk: 1:260

Dato: 03.03.2025

UTM sone 32 EUREF89


REGULERINGSPLAN ALVERSUND UTMARK
LINDÅS KOMMUNE.
SVIAK BY- OG REGIONPLANAVDELING
BERGEN, 30. SEPTEMBER 1971
LINDÅS KOMMUNE
FORMANNSKAPET
00223 '22 1 73
ARKIV NR.
88.1098-5
FRITTLIGGANDE SMÅHUS
EKSIST. HUS
BUSTADOMRÅDE
BARNEHAGE
OMRÅDE FOR OFFENTLEGE ANL.
FRIOMRÅDE
OPPLAGSPLASS FOR BÅTAR
SPESIALOMRÅDE
KJØREVEG
GANGVEG / FORTAU
PARKERINGSPLASSAR
TRAFIKKOMRÅDE
PLANENS AVGRENSING
REGULERT EIGEDOMSGRENSE
BYGGJEGRENSE
M 1:1000
GODTEKE
5 FEB. 1972
Lindås Bygningsråd
Offentleggjort i Lindås
B1
B2
BARNEHAGE
FRIOMRÅDE
BALLBANE
OPPLAGSPLASS FOR BÅTAR
Mangerbuo
Tømmervika
Steingarden
Breimyrane
Blåmbakkmyr

LINDÅS KOMMUNE
FORMANNSKAPET
00223 27.1.73
ARKIV NR. 504.4

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDET ALVERSUND UTMARK, GNR. 157 BNR. [illegible] M.FL. I LINDÅS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, er nytta til:

Byggjeområde for busetnad i småhus
Byggjeområde for offentleg føremål (barnehage)
Friområde
Spesialområde (opplagsplass for småbåtar)
Trafikkområde

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSETNAD

§ 2.

Det skal berre byggjast fritt liggjande bustadhus med tilhøyrande garasjer. Vertikaltdelte tomannsbustader kan etter bygningsrådet sitt skjønn tillatast på tomter som naturleg kan delast i to parsellar, og som elles eignar seg for slike bustader. I felta merka B 1 og B 2 skal maskimale utnyttingsgradar vera 0,10 og 0,08 i same følgd.

§ 3.

Butikkar, industrielle anlegg, verkstadar, lagerverksemd eller opplag vert ikkje tilletne, bortsett frå felles garasjar eller andre spesielle anlegg som berre nyttast av dei som bur i strøket, og som ikkje fører med seg særlege ulemper.

§ 4.

Butikkar kan ikkje etablerast i bustadfelta utan bygningsrådet sitt samtykke.

§ 5.

Frittliggjande bustader kan byggjast i inntil 1 ½ høgd. Ligg tilhøva vel til rette for det, kan bygningsrådet gjeva løyve til å byggja i 2 høgder. Elles skal husa byggjast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve, og i høve til lendet omkring.

Fylkesmannen i Hordaland
23 JAN. 1973
Utbyggingsavdelinga

§ 6.

Bygningane må plasserast innanfor dei regulerte byggjegrensene og med møneretning slik som synt på planen.

§ 7.

Hus som høyrer samen i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja same takform og takvinkel.

§ 8.

Takoppbygg og nedskjeringar i takflata, utanom takluke, skal ikkje tillatast for 2-etasjes hus, og ellers berre når bygningsrådet finn særleg grunn for det.

§ 9.

For kvar bustad skal det utanom 1 garasjeplass (parkeringstak) vera oppstillingsplass for minst ein bil på eigen grunn, til vanleg framfor garasjen.

§ 10.

Inn- og utkøyringstilhøva skal vera mest mogleg trafikksikre med godt oversyn.

§ 11.

Garasjar (eller parkeringstak) skal helst byggjast i samanheng med bustadhus og tilpassast dette i form og utsjånad. Der særlege tilhøve talar for det kan bygningsrådet tillata oppført frittståande garasjar. Garasjar (parkeringstak) - og eventuelle uthus - skal i tilfelle plasserast slik i høve til bustadhus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.

§ 12.

Det er ikkje høve til å føra opp garasjar i meir enn 1 etasje og med grunnflate ikkje over 40 m^2.

§ 13.

Garasje skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal førast opp samstundes med dette.

§ 14.

Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får god form og materialhandsaming, og at bygningar i same gruppe får ei innbyrdes harmonisk utføring.

§ 15.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja at husgrupper, eventuelt heile busetnaden, skal ha farge etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet.

§ 16.

Ein kan innhegna tomtene med busk- og hekkplanting og kantstein. Gjerders høgde, konstruksjon og farge skal godkjennast av bygningsrådet.

Portar og portstoplar skal helst ikkje vera høgare enn gjerdet.

Bygningsrådet kan krevja at innhegning, forstøtningsmurar, garasjeinnkjøringar m.v. skal utførast etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet for kvar husgruppe eller naturleg eining.

§ 17.

Tørkestativ med eventuell innhegning skal plasserast slik at dei vert til minst mogleg ulempe for grannane og strøket.

§ 18.

Plassering av søppelspann skal vera slik at dei vert minst mogleg synlege, men lett tilgjengelege.

§ 19.

Mot hovudveg og samleveg skal ikkje tillatast inn- og utkøyring for tomter som har høve til å koma inn på lokal veg.

§ 20.

Inn- og utkøyringane til tomtene skal ha oversyn og vera mest mogleg trafikksikre. Det skal i byggjemelding gjerast greie for desse tilhøva som skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 21.

Ved byggjemelding skal det sendast inn situasjonskart som syner korleis tomta er tenkt planert og apparbeidd.

Skjemmande forstøtningsmurar bør ein unngå ved så langt råd er å jamna ut lende-skildnader med jamne terrengliner. Bygningsrådet kan påby at planeringslinene vert senka eller heva, eller at det vert nytta skråningar som reduserer høgda av forstøtningsmuren. Jfr. også § 18, 3. ledd.

§ 22.

Eksisterande tre bør bergast så langt råd er. Elles må tomtene ikkje plantast til slik at det etter bygningsrådet sitt skjønn vert til ulempe for grannar eller ferdsel.

BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEG FØREMÅL

§ 23.

Området skal reserverast til dagheim for barn og til barnehage.

FRIOMRÅDE

§ 24.

Friområde skal opparbeidast etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDE

§ 25.

Arealet skal nyttast til landsettings- og opplagsplass for småbåtar for dei som bur i reguleringsfeltet.

ANDRE FØRESEGNER

§ 26.

Transformatorkioskar og stolpar for elektrisitet og telefon skal plasserast så diskret som mogleg.

§ 27.

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova og kommunen sine vedtekter til denne lova.

§ 28.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

§ 29.

Innanfor ramme av bygningslova og kommunen sine vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

Stadfestet den 22. januar 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

ASK EIENDOMSMEGLING

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00038
Adresse: Alvermarka 22, 5911 Alversund
Betegnelse: Gnr. 137, Bnr. 411, Alver kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 15.04.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK
EIENDOMSMEGLING

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no