OTERDALEN 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
188_576 Eigedomskart
Nabolagsprofil
Teikningar - einebustad
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Oterdalen 18, 5914 ISDALSTØ
ALVER kommune
gnr. 188, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1769 **Referansenummer:** OT1879

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester Skare AS

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

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

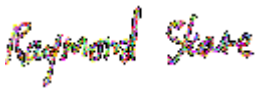
Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

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

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



Rapportansvarlig



Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Eneboligen er fra 1990 og holder gjennomgående normal standard sett i lys av alder og utførelse. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt og har gjennomgått oppgraderinger på enkelte punkter, blant annet nyere vinduer, overflater, nytt kjøkken i 2017 og oppusset bad. Det er registrert enkelte avvik som kan kreve tiltak, og noen bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet brukstid, slik som taktekking, drenering og varmtvannstank.

Det er også enkelte avvik knyttet til sikkerhet, som manglende snøfangere og rekkverk i trapp, samt TG3 på vaskerom grunnet alder og manglende fuktsikring. Videre vedlikehold og oppgraderinger bør påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
- Saltak av takstoler og en del er med laminert drager. Takhette. Undertak av brettex. Lufting over tak.
Luker i knevegger i loftetasje.
- Taktekkingen er av betongtakstein. Shingel på karnapp.
- Det mangler snøfangere på taket.
Renner og nedløp i plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vinduer og dører:
- vinduer med 2 lag glass i fabrikklakkerte karmer med utvendige aluminiumbeslag og malte karmer.
Innvendige vinduskarmer er lakkert. Skiftet 12 vinduer i perioden 2011 - 2014.
- malte trevinduer med 2-lags glass.
- gråmalt inngangsdør med 2 lag glass og sprosse.
- skyvedør ut fra stue med 2 lag glass.
- hvit inngangsdør i kjeller med 2 lag glass og utvendige aluminiumbeslag.
Inngangsdør montert i ca. 2010.
- Skyvedør ut fra stue og kjellerdør montert i 2014.

Terrasse
- Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til 27 m².
- Terrasseplatting på hjørne av eiendommen i tre. på 11 m².
- Terrasse på fremsiden i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tretrapp til fremste platting. Areal er målt til 28 m².
Det er belysning og strømuttak.

Utvendig trapp:
- støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedetasje:
- gulv av laminat og fliser
- veggene har malte flater
- tak har trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater på loft:
- gulv av laminat
- veggene har malt tapet
- tak har malt trepanel.

Innvendige overflater i kjeller:
- gulv av laminat og malt betong
- veggene har malte flater og panelplater
- tak har himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
- trebjelkelag
- gulver mot grunn av betong, malt gulv i inngang.

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

Rom under terreng:
- gulvet har laminat
- veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 15 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Malte trapper:
Malte svingtrapper fra kjeller til loftetasje med håndlister, gelendere og rekkverk.

Innvendige dører:
- furu fyllingsdører
- finèrdører i kjeller
- ett par dører med glass i sprossekassett.

VÅTROM Gå til side

Bad på loftet
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har fliser.
- vaterhimling og skråtak med malte trepaneler.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Nedsenket dusjsone.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- vegghengt toalett

Beskrivelse av eiendommen

- 2 servanter i baderomsmøbler med speil og overlys.
- badekar
- dusjnisje med innfellbar dør og fastfelter av glass.

Stikk-kontakt for eventuelt boblebadekar.

Baderomsmøblene er fra før oppgradering i 2017.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggen bak badekar er åpen fra kneloft.

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

Overflater:
- veggene har fliser
- taket har himlingsplater.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Nedsenket dusjsone.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- vegghengt toalett
- servant i heldekkende plate i baderomsmøbler
- speildører i overskap med integrerte sidelys og overlys
- dusjnisje med innfellbare dører.

Mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad.

Fuktkontroll:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- gulv malt betonggulv
- vegger av malt betong
- himlingsplater

Utstyrt med:
- skyllekar i stål
- opplegg for vaskemaskin
- sluk

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vaskerommet ligger mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy kjøkkeninnredning med lys grå fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Integrert platetopp, stekeovn, micro-bølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i Røroshetta.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- vannledninger i kobber til skyllekar.
- avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
- naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduer
- mekanisk avtrekk med avtrekk fra 2 bad og bod i loftetasje.

VVS-installasjoner:
- varmtvannstanken er på ca. 194 liter.

Oppvarming:
- Fast brensel og elektrisk oppvarming. Varmekabler på 2 bad.
- Varmekabler i kjellerens vaskerom, inngang, gang/ trapp og trimrom, eswa gulvvarme i kontor.

Pipe og ildsted:
- elementpipe toppavdekning og puss over tak
- Jøtul vedovn med glass i dør og på sider i stue. Ovnen er fra 2014-15.

Internett:
Fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- dreneringen er fra 1990.
- betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
- murer er av lettklinkerblokker.
- murer er av betong.

Tomteforhold:
Flat tomt som er opparbeidet.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, kantsteiner, bed, prydbusker, plen ,hekk, belegningsstein, trepplattinger, treterrasser, levegg.

Vann/avløp:

Beskrivelse av eiendommen

Vann- og avløpsledningene er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger, etablert i1990.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

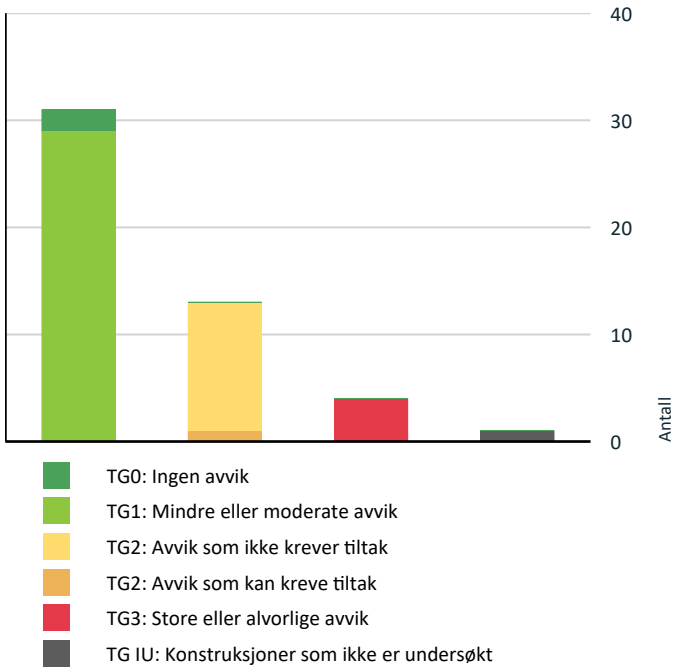
Bod i kjeller er omgjort til kjellerstue.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

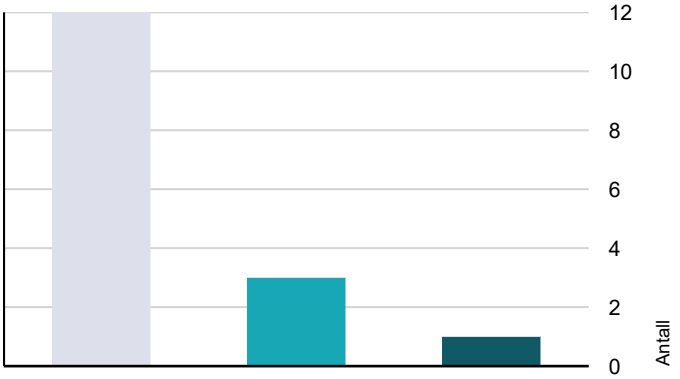
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer - fra byggeår	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

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 og periodevis oppgradert. Det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Shingel på karnapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:
Økt risiko for fremtidige lekkasjer, skader på undertak og behov for vedlikehold eller utskifting.

Tiltak:
Videre bruk følges opp med jevnlig kontroll. Utskifting bør vurderes innen rimelig tid, spesielt ved tegn til svikt eller lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taket er tekket med betongstein

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrenner og nedløpsrør i plast har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og sprekkdannelser. Forventet levetid på takrenner i plast er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Takrenner og nedløpsrør i plast har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner og nedløpsrør i plast

TG 3 Snøfangere

Det mangler snøfangere på taket. Takhette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Ihht krav som gjaldt fra 1965 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

Krav om snøfangere gjelder fra 14^{o} takvinkel om tekningstypen er glatt, fra 14^{o}-27^{o} takvinkel om tekingstypen er middels og fra 27^{o} om tekningstypen er ru.

- Takhetten er dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Manglende snøfangere gir risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, bygningsdeler eller utstyr under takskjegg.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på taket i henhold til krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, for å ivareta sikkerheten og oppfylle forskriftskrav.

- Anbefaler å skifte takhetten for å unngå lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Det er ikke montert snøfangere på taket


Takhetten er i dårlig stand

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Årsak:
- Langvarig eksponering for vær og fuktighet, kombinert med utilstrekkelig overflatebehandling og vedlikehold over tid.
- Avviket skyldes at det ikke er etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som strider med krav om sikring mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvens:
- Økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon ved manglende utbedring.
- Økt risiko for at skadedyr, som mus, kan trenge inn og skade isolasjon eller konstruksjon.

Tiltak:
- Skadet kledning bør skiftes ut.
- Etablere musesperre i overgang mellom grunnmur og yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er ikke montert musebånd



Fasade med liggende kledning



Det er registrert spredte råteskader i kledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av takstoler og en del er med laminert drager. Undertak av brettex. Lufting over tak.
Luker i knevegger i loftetasje.



Bilde fra luke i knevegg

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lag glass i fabrikklakkerte karmer med utvendige aluminiumbeslag og malte karmer.
Innvendige vinduskarmer er lakkert. Skiftet 12 vinduer i perioden 2011 - 2014.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Smøre vindu på hovedsoverom og bad.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Årsak:
Skadene er et resultat av langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold, som har ført til sprekker og råte i karmene.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Konsekvens:
Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre og føre til redusert funksjon og økt varmetap.

Tiltak: Det må påregnes at de fleste vinduene fra byggeåret må skiftets ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer fra byggeåret



Vinduer fra byggeåret



Vinduskarm med råteskade, vinduet er punktert

TG 1 Dører

Grålmalt inngangsdør med 2 lag glass og sprosse.
Skyvedør ut fra stue med 2 lag glass.
Hvit inngangsdør i kjeller med 2 lag glass og utvendige aluminiumbeslag.

Inngangsdør montert i ca. 2010.
Skyvedør ut fra stue og kjellerdør montert i 2014.

Tilstandsrapport


Skyvebalkongdør


Inngangsdør til kjeller



Hovedinngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til 27 m².

Terrasseplatting på hjørne av eiendommen i tre. på 11 m².

Terrasse på fremsiden i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre Tretrapp til fremste platting. Areal er målt til 28 m².
Det er belysning og strømuttak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

For balkonger, terrasser og lignende skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Krav om rekkverk gjelder når høydeforskjellen er over 0,5 meter – og høyden på rekkverket avhenger av hvor stor høydeforskjellen er.

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

Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring til dagens krav ved eksisterende bebyggelse, men forhøyelse av rekkverket anbefales for å bedre sikkerheten.

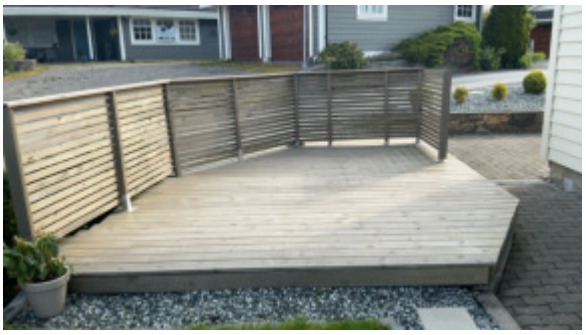
Konsekvens:
- Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

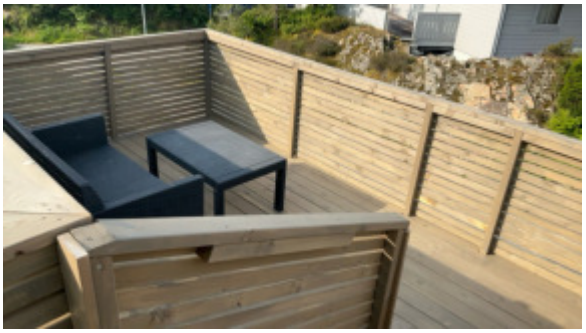


Terrasseplatting



Terrasseplatting





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp som er støpt i betong.



Utvendig trapp ned til kjeller

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport



Overflater i stue



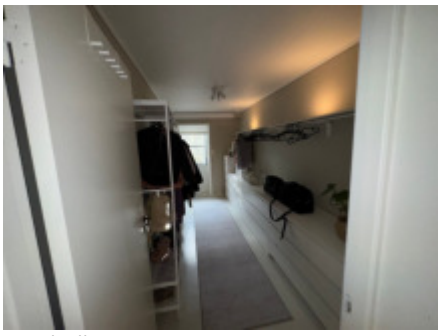
Overflater i entrè

TG 1 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat og malt betong. Veggene har malte flater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.



Overflater i kjellerstue



Overflater i gang i kjeller

TG 1 Overflater - loft

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



Overflater på loftet



Det ene soverommet på loftet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulver mot grunn av betong, malt gulv i inngang.

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Gulv og vegg mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet for å hindre inntrengning av radonholdig luft, tilpasset stedlige grunnforhold. Fra 1. juli 2011 er radonsperre påbudt i nye bygg med oppholdsrom, med mindre konstruksjonen gjør det unødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger er en anbefaling. Det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe toppavdekning og puss over tak. Jøtul vedovn med glass i dør og på sider i stue. Vedovn i stue fra 2014-15.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ildfast plate under sotluke øker risikoen for brann og kan føre til brannskader og helseproblemer. Den ildfaste platen beskytter mot varme og gnister som kan utløse en pipebrann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pipe over tak



Det er ikke montert ildfast plate under sotluke/feieluke



Vedovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 15 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



Måleresultat ved hulltaking

TG 3 Innvendige trapper

Malte svingtrapper fra kjeller til loftetasje med håndlister, gelendere og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk til kjellertrapp. Den ene håndlisten er ikke særlig solid. Stor avstand mellom trapp og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

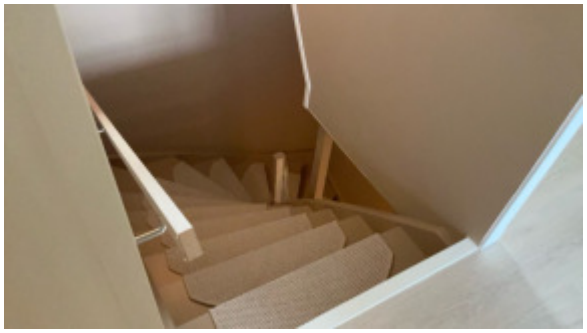
Konsekvens:
Redusert sikkerhet ved bruk av trapp, særlig for barn og eldre.
Vindu i trappen øker fare for skader.

Tiltak:
Rekkverk må monteres, avstanden mellom vang og vegg må minkes. Få tak i mer solide håndløpere og montere håndløper hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avstanden mellom vang og vegg



Det mangler rekkverk i kjellertrapp



Trappen mellom etasjene

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige furu fyllingsdører, finerdører i kjeller. Ett par dører med glass i sprossekassett.

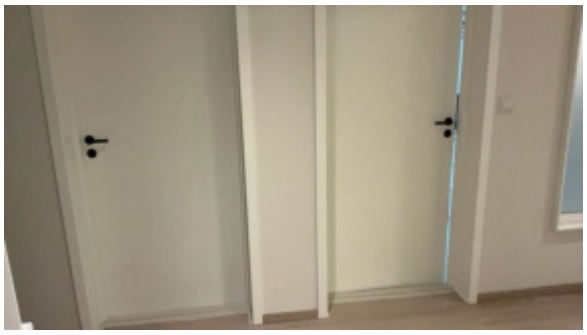
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:
Nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak:
Dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Ved behov må dør eller karm skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Innvendige hvite slette dører


Innvendige hvite profilerte dører

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Bad på loftet

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Vaterhimling og skråtak med malte trepaneler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Nedsenket dusjsone.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk ved siden av dusjsonen



Slukrenne i dusjonen på badet i loftsetasjen

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med vegghengt toalett, 2 servanter i baderomsmøbler med speil og overlys.
Badekar og dusjnisje med innfellbar dør og fastfelter av glass.
Stikk-kontakt for eventuelt boblebadekar.

Baderomsmøbler fra før oppgradering i 2017.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggen bak badekar er åpen fra kneloft.

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad i 1.etasje

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Nedsenket dusjsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Slukrenne i dusjonen på badet i 1.etasje

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med vegghengt toalett, servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speildører i overskap med integrerte sidelys og overlys. Dusjnisje med innfellbare dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Servanten har riss.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i servanten

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Måleresultat ved hulltaking

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- gulv malt betonggulv
- vegger av malt betong
- himlingsplater

Utstyrt med:
- skyllekar i stål
- opplegg for vaskemaskin
- sluk

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:
- Økt fare for fukt- og lekkasjeskader.
- Mulige skjulte skader i konstruksjon.
- Redusert levetid og brukssikkerhet.

Tiltak:
- Vaskerommet bør totalrenoveres.
- Ny membran og tettesjikt må etableres etter dagens krav.
- Arbeidet bør dokumenteres og utføres av fagkyndige.
- Har skiftet deler av gulvbelegget i området rundt sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller



Har skiftet belegg i området rundt sluk

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vaskerommet ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy innredning med lys grå fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Integrert platetopp, stekeovn, micro-bølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i Røroshetta.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken



Kjøkken

Tilstandsrapport

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. Kobber til skyllekar.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Kobberrør er fra byggeår.
Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Kobberrør fra byggeåret


Fordelerskap for rør i rør system


Kursfortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Lufting til avløpet.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra 2 bad og bod i loftetasje. Diverse ventiler og luftespalter i vinduskarmer.



Mekanisk avtrekksvifte sett fra knevegg på loftet

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank over 20 år:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Dette er et avvik da levetiden for slike installasjoner normalt er 15–20 år.

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

Konsekvens:
Økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller redusert energieffektivitet.

Tiltak:
Tanken bør følges opp jevnlig for tegn til lekkasje eller feil, og utskifting bør vurderes for å sikre driftssikkerhet og energibesparelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder

TG 1 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming. Varmekabler på 2 bad.
Varmekabler i kjellerens vaskerom, inngang, gang/ trapp og trimrom, eswa gulvvarme i kontor
Panelovner forøvrig.

TG 1 Internett

Boligen har fiberbredbånd.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Når boligen ble bygget.

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

   Ligger i boligmappa

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

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

Mangler topplist på fuktsikringen.

Årsak:
Eldre drenssystem nærmer seg eller har passert sin normale funksjonstid, typisk 30–50 år avhengig av utførelse og materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Montere list på knotteplaten ellers er det ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Mangler topplist på knotteplaten

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



Grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Årsak: Naturlige bevegelser i grunn eller setninger over tid kan ha ført til mindre deformasjoner i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Risiko for videre utvikling av skjevheter og svekket stabilitet over tid.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres for å hindre videre forringelse og sikre murens funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sprekk i forstøtningsmuren

TG 1 Forstøtningsmurer - kjeller

Forstøtningsmurer er av betong.


Forstøtningsmur ved kjeller

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet.
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, kantsteiner, bed, prydbusker, plen ,hekk, belegningsstein, trepplattinger, treterrasser, levegg.

Tilstandsrapport



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledningene er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger, etablert i1990.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på faste masser, med ringmur og gulv av betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk, kledd med utvendige gipsplater og liggende malt trekledning.

Takkonstruksjonen består av saltak med takstoler og sutaksplater, tekket med betongtakstein. Det er montert takrenner og nedløp.

Garasjen har vinduer med enkelt glass i trekarmer, en sidedør i lakkert metall og en leddport i aluminium med portåpner. Portens bredde er ca. 2,9 meter.

Det er innlagt strøm og belysning.

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

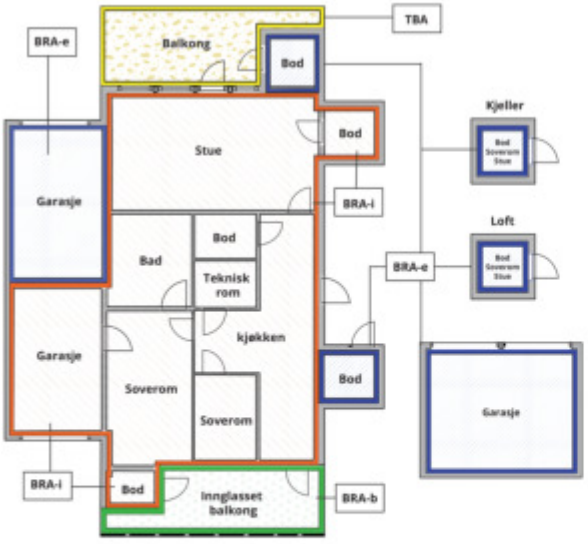
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	66			66		10	76
Etasje	97			97	55		97
Kjeller	88			88			88
SUM	**251**				**55**	**10**	**261**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Entré, Gang m/trapp, Bibliotek, Kontor, Trimrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i kjeller er omgjort til kjellerstue.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Har tatt det meste av overflater i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		29		29			29
Hems						18	18
SUM		**29**				**18**	**47**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

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	244	7
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Raymond Skare	Takstingeniør
	Annette Andersen Waage	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	576		0	608.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oterdalen 18

Hjemmelshaver

Waage Annette Andersen, Kristoffersen Kay Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i Oterdalen i Knarvik i Alver kommune.
Kort avstand til alle offentlige servicetilbud ved Knarvik senter, barnehager, barne - ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og turløyper.
Sjøutsikt til Hordvik, Nordhordlandsbroen og videre. Fra loftstue til områdene mot Bergen og Holsnøy.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-201701
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 15.10.2019

Områdenavn: #13
Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Felt E Såta
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_1263-16051983
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflaten
Ikrafttredelsesdato: 02.09.1982

Om tomten

Selveier tomt på 609m²
Opparbeidet tomt med plen, bed, beplantning, hagemurer / støttemurer, arealer med heller og belegningsstein, skifertrinn i trapp til inngang.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.05.2025		Fremvist		Nei
Infoland.no	28.05.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.05.2025	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.06.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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/OT1879

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250070

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kay Andre Kristoffersen	Annette Andersen Waage

Gateadresse
Oterdalen 18

Poststed	Postnr
Isdalstø	5914

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8583144

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

Document reference: 195250070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skal skifte gulvbelegg i uke 23 (sveise / skjøte) i et område rundt sluk / helling til sluk da limen på belegget har sluppet på betongen.
Arbeid utført av	HF gulv AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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	-Installert el lader i garasje (og overspenningsvern og egen kurs i sikringsskap) -2x utvendige lamper på fasade - skiftet ut noen stikkontakter i stue / soverom hvor det var en styringsboks for termostat / gamle el ovner. - montert led lampe over speil på baderom 2 etg .
Arbeid utført av	Nordhordaland elektro

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Samsvarserklæring).pdf
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Risikovurdering).pdf
spesifikasjon_3102354.pdf
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf
NELFO Samsvarserkl_ring Inst. Sign. (Samsvarserkl_ring).pdf
Boligmappa.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lading av EL-bil ved garasje.

Document reference: 195250070

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	Bygd Terrasse og platting i hagen.

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

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: 195250070

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 forsikringspremie er 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: 195250070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

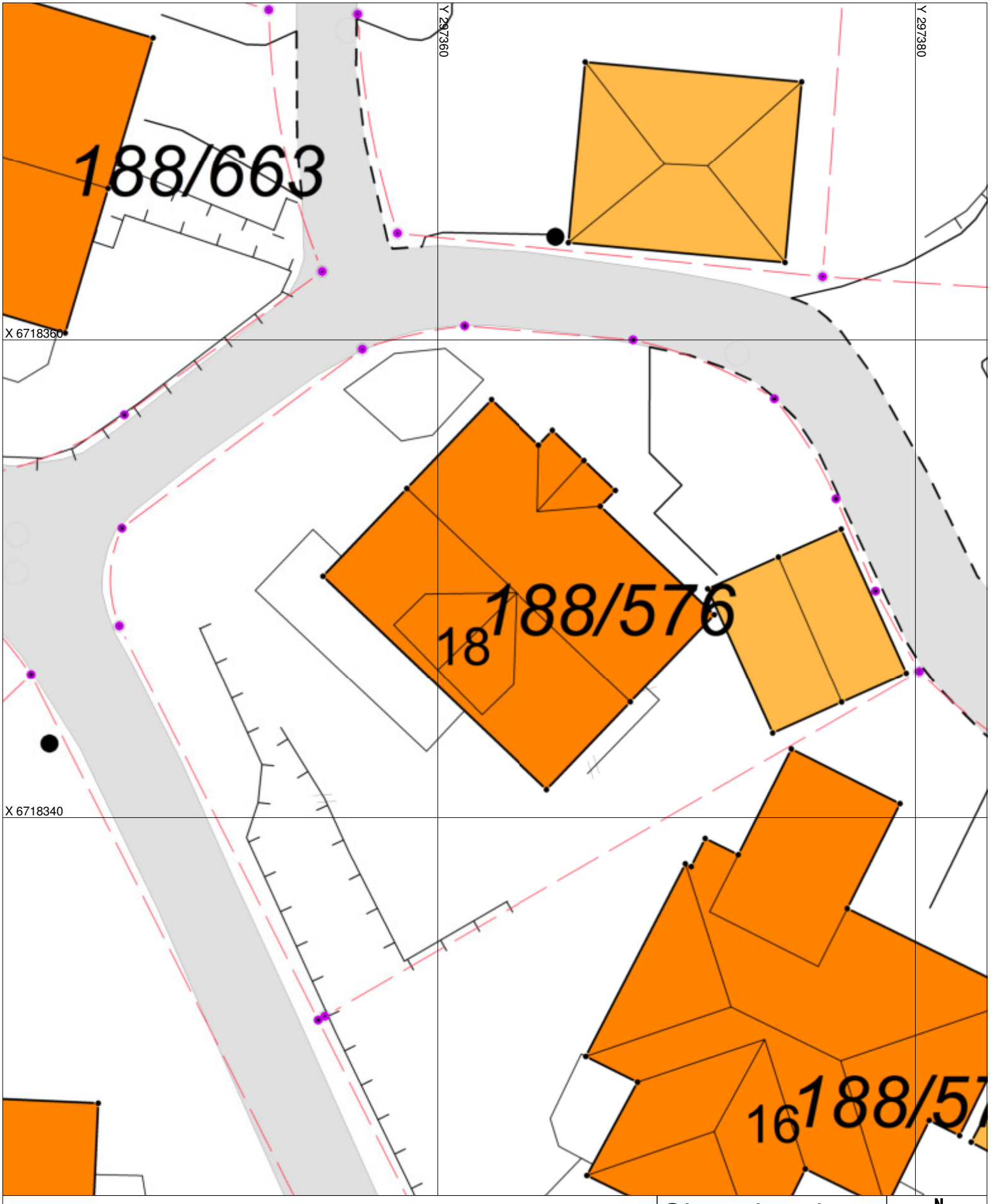
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kay Andre Kristoffersen	a7c45594823c52ee18245 6701807af82a7cfe3c1	31.05.2025 20:09:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Andersen Waage	b4b92d037c02ed4b3bfa 1d336cf4e02d2286c26e	28.05.2025 22:52:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

188_576
EIGEDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/576

Målestokk: 1:200

Dato: 23.05.2025

UTM sone 32 EUREF89

NABOLAGSPROFIL

Oterdalen 18

Nabolaget Rossavika/Orresteinen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Knarvik barneskule (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	16 min 1.4 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	15 min 1.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjervik ytre Linje 340, 341, 342, 345, 924	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	29 min 25.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 29 km
Bergen Flesland	46 min

BARNEHAGER

Knarvik barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min 0.9 km
Haugen barnehage (1-5 år) 21 barn	16 min 1.4 km
Juvikstølen barnehage (0-5 år) 88 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Knarvik	12 min
Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	14 min
Vitusapotek Knarvik	13 min
Knarvik Vinmonopol	13 min

SPORT

Knarvik Arena	11 min
Knarvik idrettsanlegg	14 min
Fitnesspoint Knarvik	12 min
Studio Nor Knarvik	14 min

«Koselig nabolag med mange hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

TEIKNINGAR - EINEBUSTAD

ARKIV



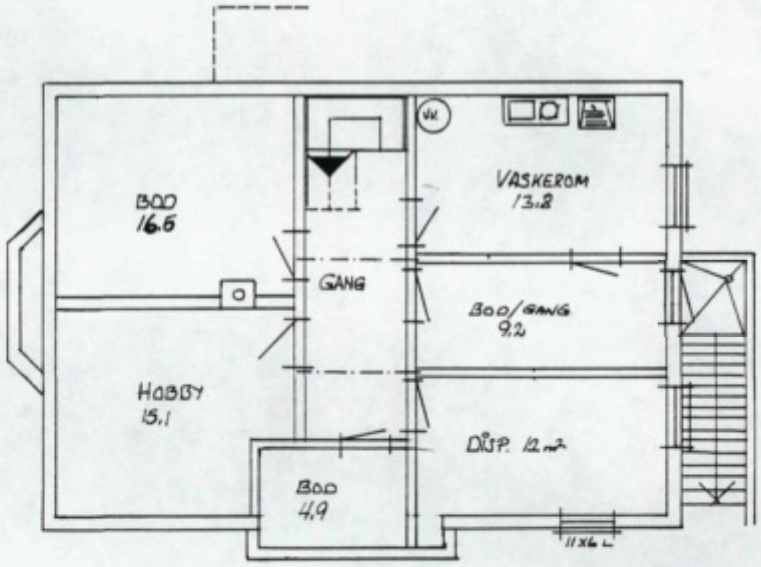
FASADE MOT: ØST

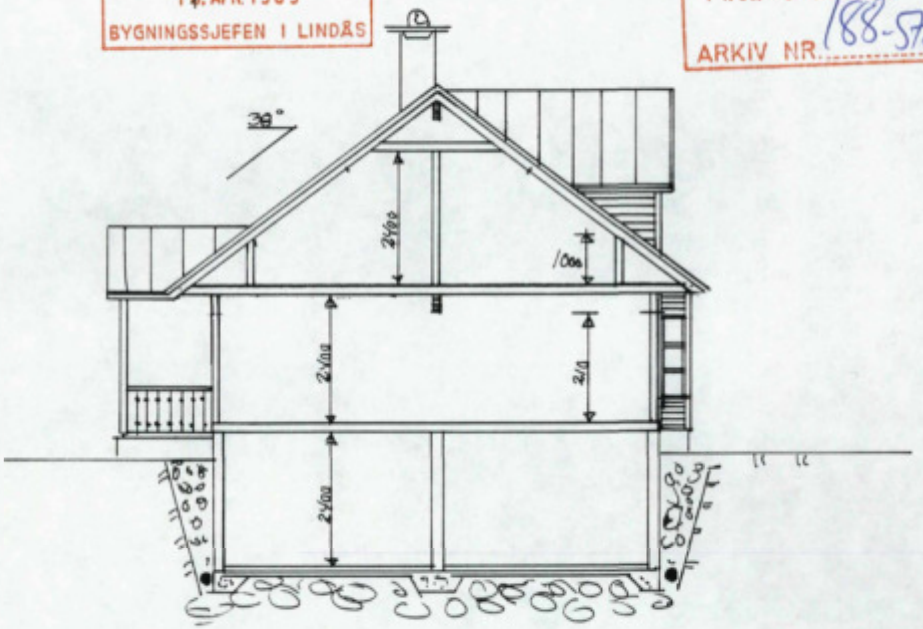


FASADE MOT: NORD

HANDSAMA DEN
14. APR. 1989
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14.03.89 000677
ARKIV NR. 188-576





NORDBOHUS

VILLANGER
VILLANGER & SØNNER A.S · 5100 ISDALSTØ
BYGGMARKED/TRELASTLAGER · TLF: 35 01 60
MALING-JERNVARER/KNARVIK SENTER – TLF: 35 04 25

BYGGHERRE: FAMILIEN PALMESEN
BYGGNR: SÅTA II TOMT 26
KOMMUNE: LINDÅS

1:100

01.03.89

ARKIV



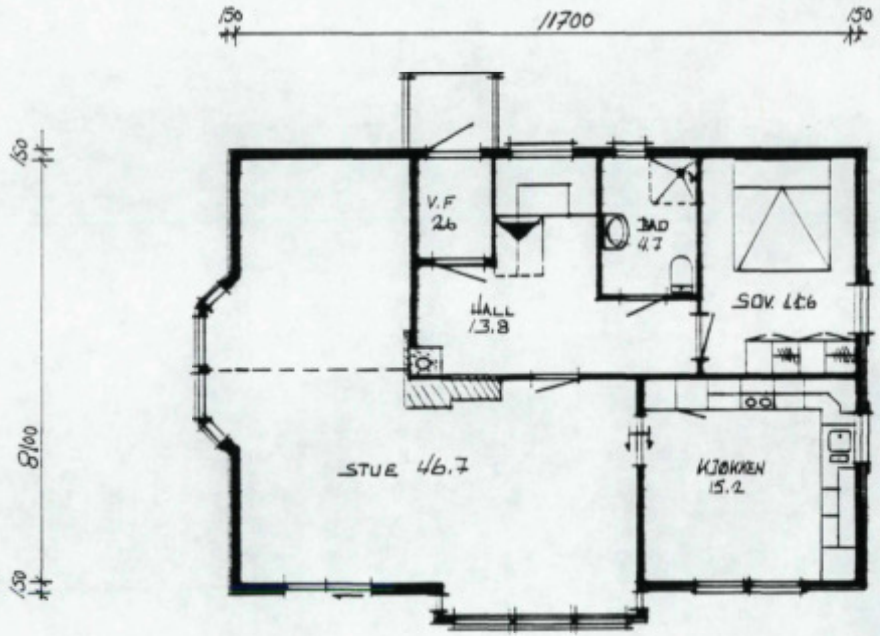
FASADE MOT: VEST

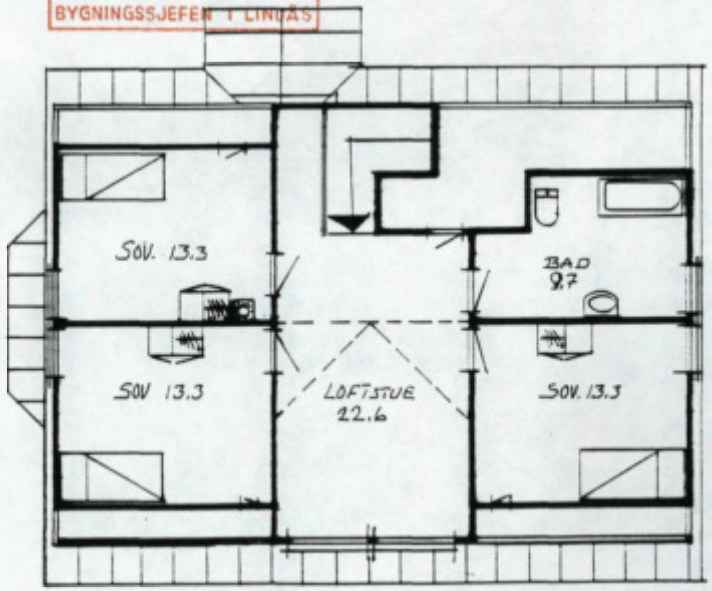


FASADE MOT: SØR

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14.03.89 000677
ARKIV NR. 188-576

HANDSAMA DEN
14. APR 1989
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS





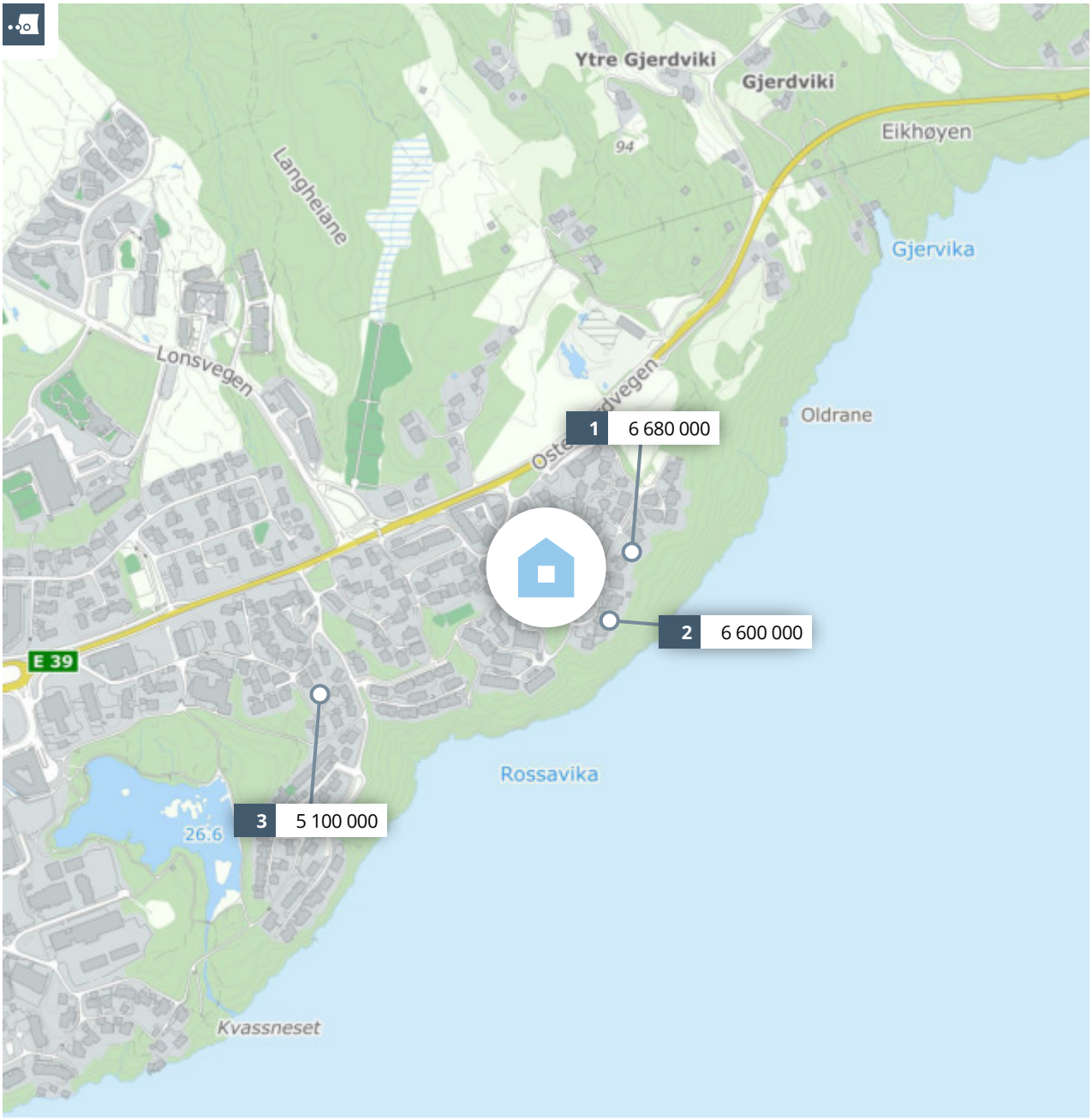
NORDBOHUS
VILLANGER
VILLANGER & SØNNER A.S · 5100 ISDALSTØ
BYGGMARKED/TRELASTLAGER · TLF: 35 01 60
MALING-JERNVARER/KNARVIK SENTER – TLF: 35 04 25

BYGGHERRE : FAMILIEN PALMESEN
BYGGADR. : SÅTA II TOMT 26
LINDÅS KOMMUNE

1:100

01.03.89

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OTERDALEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 12.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oterdalen 18, 5914 ISDALSTØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 188 BNR 576 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK K

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	21 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	29 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						608 m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oteråsen 32 226 m² 1992 864 m² 6 sov	12.02.2024	6 490 000	**6 680 000**	0	6 680 000	**29 558**
2 Oterdalen 30 236 m² 1989 706 m² 5 sov	07.04.2025	5 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**27 966**
3 Røsvikhaugane 8 276 m² 1985 856 m² 4 sov	12.11.2024	4 900 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**18 478**

Nydelig familievennlig enebolig med garasje og flott opparbeidet uteområde i hjertet av Knarvik. Området er etablert og populært blant barnefamilier med kort gangavstand til barnehager, skoler i alle alderstrinn, idrettsanlegg, turløyper, gode kollektiv tilbud og Knarvik AMFI. Fra eiendommens terrasser og hageareal kan man nyte gode solforhold samt herlig utsikt til Osterfjorden og landskapet rundt. Her vil en hver familie virkelig kunne trives godt i en travel hverdag!

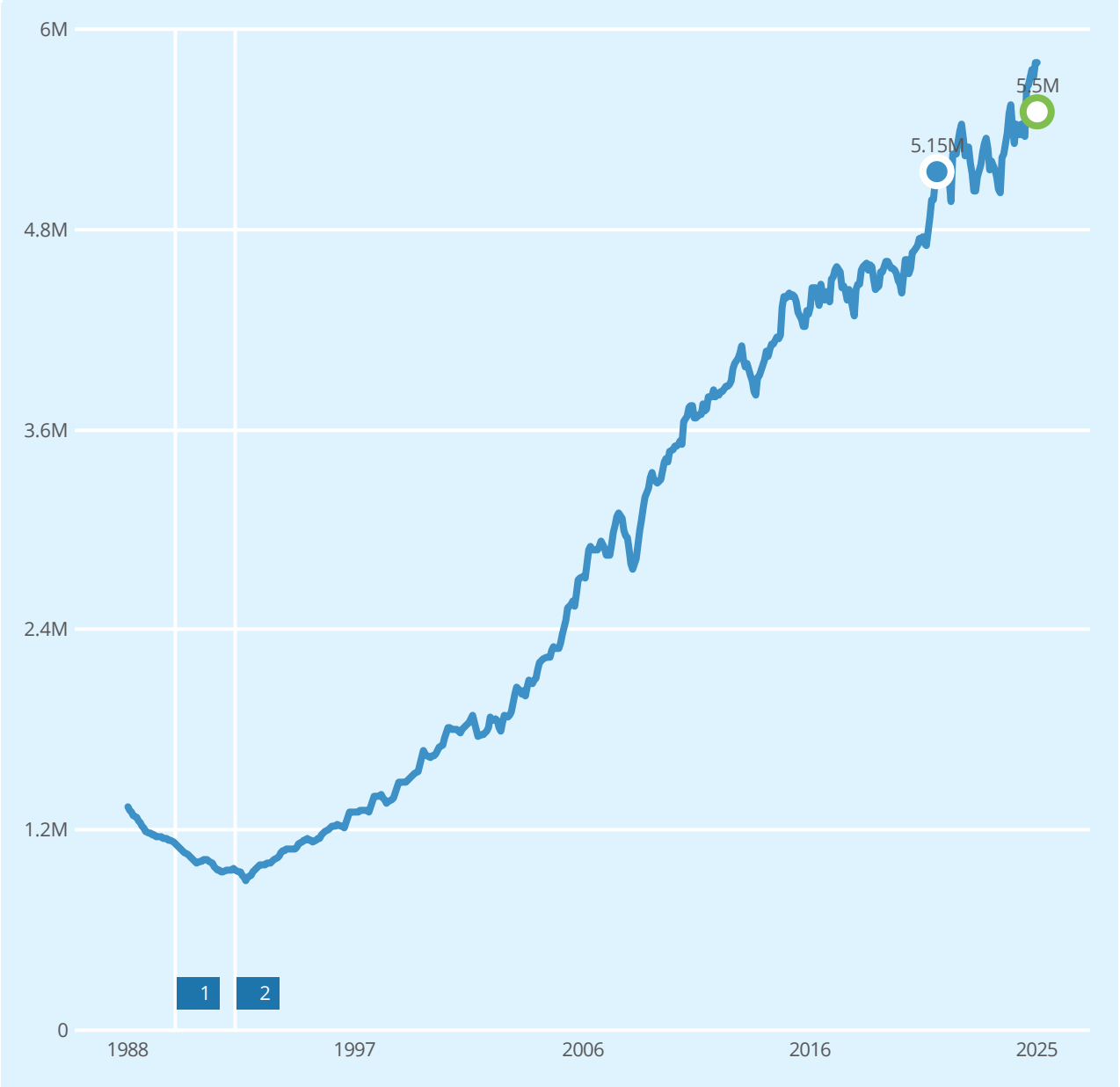
Eneboligen er fra 1990 og holder gjennomgående normal standard sett i lys av alder og utførelse. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt og har gjennomgått oppgraderinger på enkelte punkter, bl.a. nyere vinduer, overflater og oppusset baderom. Boligen gir et moderne og godt inntrykk.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2021	28.05.2021	01.10.2021	5 290 000	5 150 000	0	5 150 000	
21.02.1989		21.02.1989	-	210 000	-	210 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

24
eneboliger til salgs

4.6M
4 326 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

62
eneboliger solgt

5.3M
5.1M
4 916 000 Salgspris i snitt
4 763 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 680 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
27 205 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd
21 912 Oterdalen 18 Totalpris 5 500 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Oterdalen 18
Gnr. 188 Bnr. 576 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0070

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 62 71

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater