

Ξ

# Nedre Soltveit 1

5939 Sletta • Alver kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Thomas Rasmussen**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

48 05 64 65

thr@eie.no

EIE Bergen Sør

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	160
Kort om oss .....	221

### **Rett til fritt å velge megler**

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



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Nedre Soltveit 1, 5939 SLETTA

## MATRIKSEL

Gnr. 414 Bnr. 34 i Alver kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 263 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 196 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 67 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33 kvm

## AREAL

Bruksareal: 263 kvm, BRA-i: 196 kvm, BRA-e: 67 kvm, TBA: 33 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1922

## TOMT

Eiet tomt 14243 kvm

## PRISANTYDNING

4 290 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Arnt-Stian Warholm Takstdato: 07.08.24 11:31

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

kr 108 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 398 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 416 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 066 pr. år

## EIER

Christoffer Eide Cecilie Berg Pedersen

## Beskrivelse

### HIGHLIGHTS

- Garasje
- Leieinntekter på 7.000,-
- Stor tomt på over 14 mål
- Gjennomgående god standard
- Gode parkeringsmuligheter på tomten
- Fantastiske uteområder med gode solforhold
- Egen hagestue som kan brukes hele året, perfekt til når man har besøk
- Oppkjørsel asfaltert i senere tid, i tillegg er det satt opp støydempende gjerder

Velkommen på visning!

### PARKERING

Garasje på tomten, og god biloppstillingsplass for flere biler på egen eiendom.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Nedre Soltveit 1. En idyllisk og innholdsrik eiendom med landlig fin beliggenhet på Radøy i Alver kommune. Her vil man trives godt i rolige omgivelser med en skjermet beliggenhet, og lite innsyn fra naboer.

For de minste er nærmeste barnehage Austbygd barnehage, og ligger ca. 5 min unna. I tillegg ligger Bø Barnehage ca. 8 min i bil unna. Austbygd skule (1-7 kl.) ligger også bare en fem minutters kjøretur unna. Nærmeste ungdomsskule er Radøy ungdomsskule og er ca. 16 min unna.

Ønsker man å la bilen stå, er det også bussholdeplass bare to minutter unna boligen, med linje 323, 324 og 326.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Bunnpris i Bøvågen, som ligger ca. 10 min unna. Ønsker man et bredere tilbud av fasiliteter tar det ca. 15 min. med bil til Manger sentrum, og ca. 25 min til Knarvik sentrum. Til Bergen tar det ca. 50 min.



Det er med andre ord ingenting å si på beliggenheten, hjertelig velkommen på visning!

## TOMT

Eiet tomt, 14243 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling i eneboligen:

Underetasje: 13 kvm (BRA-i)

1. etasje: 50 kvm (BRA-i)

Loftetasje: 29 kvm (BRA-i)

Areal og fordeling i frittstående garasje:

1. etasje: 46 kvm (BRA-i)

Loftetasje: 58 kvm (BRA-i)

Boligen består av en enebolig og en frittstående garasje, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Enebolig:

Underetasje: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Loftetasje: Gang, to soverom, toalettrom og garderobe.

Frittstående garasje:

1. etasje: Anneks.

Loftetasje: Kaldtloft.

Det følger med en garasje og bod på 46 kvm, en frittstående vinterhage på 21 kvm og platting 33 kvm som ikke regnes med i internt bruksareal.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Arnt-Stian Warholm:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong og betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner:

Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med skiferstein.

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Våtrom - bad hovedenhet:

Helhetsvurdering. Grunnet alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og liknende. Det er registrert slitasje, elde og liknende avvik på synlige overflater.

- Våtrom på bad leilighet:

Ventilasjon. Grunnet tilluftsspalte er ikke etablert.

Vannrør. Grunnet alderen på anbefalt brukstid er passert.

Overflate vegger. Grunnet observert riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. Grunnet eksakt alder ikke er kjent.

Fukt i tilliggende konstruksjoner. Grunnet ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling i områder hvor det erfaringsmessig forekommer skader.

Fallforhold gulv. Grunnet ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjinnredning.

Avløpsrør inkludert sluk. Grunnet en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert.

- Kjøkken - hovedenhet:

Ventilasjon. Grunnet ventilasjonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig.

Vannrør. Grunnet alderen på anbefalt brukstid er passert.

Overflater gulv. Grunnet gulvets overflatemateriale er stedvis slitt/aldringspreget.

Innredning. Grunnet kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten.

Avløpsrør. Grunnet en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert.

- Kjøkken - leilighet:

Vannrør. Grunnet alderen på anbefalt brukstid er passert.

Avløpsrør. Grunnet en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert.

- Toalettrom (ikke våtrom) - hovedenhet:

Ventilasjon. Grunnet ingen ventilasjon av rommet og tilluftsspalte ikke er etablert.

Vannrør. Grunnet alderen på anbefalt brukstid er passert.

Avløpsrør. Grunnet en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert.

- Øvrige rom - 1. etasje hovedenhet:

Ventilasjon (gjelder kun primærrom). Grunnet lite ventilasjon i etasjen og ingen luftespalte over/under innerdører.

Overflater gulv. Grunnet stedvis knirk i gulvet.

Innerdører. Grunnet dørbildet på bad, entré og soverom kommer i kontakt med karmen.

Annet. Grunnet deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det ikke er kjent hvordan oppbyggingen er utført.

- Øvrige rom - leilighet:

Ventilasjon. Grunnet lite ventilasjon i etasjen og ingen luftespalte over/under innerdører.

Overflater vegger. Grunnet veggflater har enkelte synlige skader. Innerdører. Grunnet dørbladet til stue og soverom kommer i kontakt med karmen.

Annet. Grunnet deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det ikke er kjent hvordan oppbyggingen er utført.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - hovedenhet:

Ventilasjon. Grunnet lite ventilasjon i etasjen.

Spesielle observasjoner. Grunnet avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn og "kjellerluft" registreres i underetasjen.

Overflater vegger. Grunnet stedvis riss/sprekker på veggflater. Konstruksjoner. Grunnet kjelleren har synlige betong/murvegger under bakkenivå og avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn.

- Loft - innredet:

Ventilasjon. Grunnet lite ventilasjon i etasjen og ingen luftespalte over/under innerdører.

Overflater gulv. Grunnet stedvis knirk i gulvet.

Konstruksjonsoppbygging. Grunnet takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Innerdører. Grunnet dørbladet til garderobe kommer i kontakt med karmen.

- Innvendige trapper: Grunnet trappen ikke har håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 meter.

Trappen vurderes som bratt. Basert på tidligere nevnte forhold oppfyller ikke trappen dagsens krav til sikkerhet.

- Etasjeskiller - underetasje hovedenhet: Grunnet skjevheter registrert i kjeller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 132 mm.

- Etasjeskiller - 1. etasje hovedenhet: Grunnet skjevheter registrert i stue og gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm i stue, og 15 mm i gang.

- Etasjeskiller - 1. etasje leilighet: Grunnet skjevhet registrert i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 12 mm.

- Etasjeskiller - loftsetasje hovedenhet. Grunnet skjevhet registrert i soverom og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29 mm i soverom og 11 mm i gang

- Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Varmtvannsbereider. Grunnet berederens alder og usikker restlevetid. Varmtvannberedere er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader.

Vannrør. Grunnet alderen på anbefalt brukstid er passert.

Avløpsrør. Grunnet en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert.

- Radon: Grunnet ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

- Yttervegger inkludert fasader og konstruksjon: Grunnet bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde.

- Dører og vinduer:

Vinduer. Grunnet enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde.

Dører. Grunnet terrassedør i stue hvor døren har utvendig slitasje og tegn til oppfuktning.

- Yttertak: Grunnet vurderingen av yttertak er gjort fra bakkeplan. Takrennen viser symptomer på høy slitasje og elde. Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer.

- Utvendige trapper: Grunnet trapp mangler rekkverk. Sprekker og tegn på skjevsetninger i trapp. Trappens overflatebehandling er slitt.

- Grunnmur, fundamenter:

Grunnet deler av grunnmur er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Det registreres enkelte skråriss på grunnmur. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren.

- Drenering: Grunnet bygningsdelen er nedgrad og skjult som gjør det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Usikker restlevetid. Terrengfallet rundt grunnmur vurderer stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra bygningen.

- Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger. Grunnet utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Septiktank. Grunnet ukjent alder, type og tilstand.

- Frittstående byggverk - frittstående vinterhage:

Grunnet forenklet vurdering av tilstanden er det stedvis tegn på slitasje. Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Stedvis riss/sprekker i grunnmur er observert.

- Frittstående byggverk - frittstående garasjebygg:

- Grunnet forenklet vurdering av tilstanden er det stedvis tegn på slitasje. Kledningen har stedvis slitt overflatebehandling. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Stedvis riss/sprekker i grunnmur er observert. Boddør har slitasjepreg.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Nedre Soltveit 1. En sjarmerende og idyllisk enebolig på hele 14 mål! Boligen ligger i et rolig område, samtidig med nærhet til det som trengs i det daglige som barnehage,

skole, butikk og buss. Dette er en innholdsrik eiendom bestående av våningshus, grillhus og garasje med annek. Annekset i garasjen har vært leid ut av selger for 7.000,- per mnd. Eiendommen har gjennomgående god standard og et fantastisk uteområde med flere store uteplasser hvor det er gode solforhold hele dagen. Det er opparbeidet rikelig med parkeringsplass på tomten. I tillegg er det en rekke nydelige detaljer som ulik beplantning og skulpturen foran plattingen mellom våningshuset og grillhuset. Videre på eiendommen er det store gressplener, perfekt for både små, store og husdyr. Det er også gode muligheter for beplantning, og gjør det mulig å sette sitt eget preg på denne unike eiendommen.

#### Våningshus |

Våningshuset som er hovedhuset på eiendommen består av tre etasjer. Hovedetasjen som er første etasje består av en entré, et soverom, bad, kjøkken og stue. Stuen er av god størrelse og gjør det mulig å innrede i ulike soner. I stuen har du en peisovn som er perfekt til den kaldere årstiden. På sommeren derimot kan du ta deg ut på plattingen fra stuen og ut mot grillhuset. Dette er perfekt for varme sommerdager og gjør at de ulike bygningene knyttes sammen på en elegant måte. I våningshuset kan du også ta deg til underetasjen som består i dag av et uinredet kjellerom. Fra det romslige kjøkkenet hvor det er rikelig med plass til å innrede med spisebord, kan du ta deg til loftsetasjen som består av gang, to soverom, toalettrom og garderobe. Hovedsoverommet ligger i loftsetasjen. Her er det stor plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig møblement. Herfra kan du også ta deg til garderoben og toalettrommet. Soverom nummer to i loftsetasjen er også av god størrelse og gjør det mulig å innrede med enten to senger eller en dobbeltseng og garderobeskap på soverommet.

#### Garasje med annek |

Garasjen med annek består i første etasje av en romslig garasje og snekkerbod på til sammen 46 kvm. Her er det altså rikelig med plass til parkering og oppbevaring. I tillegg kommer det med ett annek som måler hele 46 kvm. Leietaker kan medfølge om ønskelig. Her er det gjennomgående god standard og med den åpne planløsningen, gir det en god romfølelse. Annekset består av entré, soverom, bod, bad og en åpen stue- kjøkkenløsning. I entréen er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko og fører deg videre til boden, soverommet og den åpne stue- kjøkkenløsningen. På soverommet er det god plass til å innrede med dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Fra soverommet kan man ta seg til badet som både har utgang både til soverom og til stue/kjøkken. Badet er av god størrelse, helfliset og innredet med toalett, baderomsinnredning, dusj og downlights i himling. Utformingen i den åpne stue- kjøkkenløsningen, gjør det mulig å inndele i ulike soner som sofagruppe og spisegruppe. I garasjen med annek er det i loftsetasjen et kaldtloft hvor det er stor plass til oppbevaring.

#### Grillhus |

Grillhuset måler 21 kvm og ligger like utenfor hovedhuset. Grillhuset har store glassvinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Her har du en peis til oppvarming for de kalde dagene og mulighet for å åpne opp glassdørene på varme dager som gjør det til et perfekt oppholdsrom. I grillhuset har du stor

benkeplass, rikelig med skapplass og innlagt vann som gjør det mulig med matlaging, og perfekt for tilberedelser til grilling. I grillhuset er det stor plass til spisegruppe som gjør det til et naturlig samlingsted ved besøk av gjester eller til hverdags.

Alt i alt er dette en eiendom som må oppleves!

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 22.12.2005 vedrørende oppføring av pipe/ildsted på våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 03.01.2022 vedrørende grillstue og tilbygg.

Påbygg av redskapsbod på "løen" er i vedtak datert 01.10.21 gitt løyve til oppføring av bygningen som ble etablert i 2007.

Vedr. bruk av hovedplan i løe: Løe er i senere tid endret og tatt i bruk som annek til eksisterende bolig. Tiltakshaver har i 2021 fått endret bygningen i matrikkelen fra Annen landbruksbygning til Garasjeuthus annek til bustad . Etter en konkret vurdering har avdeling for miljø og tilsyn sagt seg enei at dette er ein hensiktsmessig definisjon av bygningen. Kommunen kan basert på tilgjengeleg informasjon ikke fastslå at bruk av areal på hovudplan som annek til bustad er ulovlig. Det presiserest samtidig at bygningen ikke har status som ei egen bolig, men som et annek til den eksisterende boligen.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med varmepumpe, og varmekabler på bad og entré. I tillegg er det peisovn i stue og i grillhuset.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 5 066 pr. år  
Abonnementsgebyr vatn fast sum kr. 1321,-  
Forbruk vatn stipulert kr. 3395,-  
Tilsynsgebyr separate avløpsanlegg kr. 350,-

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, brannsyn/feieing og

eiendomsskatt.

Slam blir utført av ekstern leverandør. Renovasjon blir utført av NGIR.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Alver kommune.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, kommunale avgifter og innboforsikring etc.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Polisenummer: 8387746

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 971 188,- Som sekundærbolig Kr. 3 884 750,-

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS:

Vannrør av kobber.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er plassert soverom i 1 etasje.

Varmtvannsbereider på 198L (fra 2004) plassert i kjeller (hovedenhet).

Varmtvannsbereider (ukjent størrelse og alder) plassert i krypkjeller (utleiedel).

Varmepumpe i stue (1. etasje hovedenhet).

Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

Ventilasjon:

Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Elektrisk:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom (utleiedel).

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré (hovedenhet).

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DIVERSE**

Selger har tillat kyr å gå på tomten.

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Selger opplyser om at store deler av inventar kan selges med eiendommen. Konferer megler for komplett liste.

#### **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for EIE eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

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

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Heftelser:

Erklæring tinglyst 10.03.1936 med dagboknr 462-1 vedrørende utskiftning over utmark.

Erklæring tinglyst 03.05.1974 med dagboknr 2461-1 vedrørende erklæring/avtale. Avløsning av bnr. 34 sin torvrett på denne eiendom m.v.

Erklæring tinglyst 31.05.1994 med dagboknr 5605-1 vedrørende erklæring/avtale. Målebrev over bnr. 139. RV 565 utsk. fra flere bnr.

#### Grunndata:

Erklæring tinglyst 16.04.1923 med dagboknr 900101-1 vedrørende registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4631 Gnr: 414 Bnr: 8  
Erklæring tinglyst 10.05.1983 med dagboknr 3150-1 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 1260 Gnr: 14 Bnr: 122

#### Rettigheter på andre eiendommer:

Erklæring tinglyst 16.04.1923 med dagboknr 901631-1 vedrørende erklæring/avtale.

#### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Leiligheten i garasjen er per i dag utleid for 7.000,- pr. mnd. Denne kan medfølge.

For mer informasjon les under pkt. diverse.

Boligen har egen utleiedel (egen separat boenhet) som er godkjent av bygningsmyndighetene. Denne er per dags dato leid ut for kr. 7.000,- per måned og leieavtalen kan følge med salget.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg, og offentlig vatn, samt privat avløp ifølge Alver kommune. Eiendommen er tilknyttet septitank.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til spreidd bustad ifølge Alver kommune.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i LNF-område. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

#### ODEL OG KONSESJON

Pga eiendommens alder eller størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Det er en forutsetning for avtalen av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger. Annekset er i dag leid ut, og leieforholdet kan medfølge.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

-----  
kr 108 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 398 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 416 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,2% - 51.480,- forutsatt salgssum 4.290.000,-

Tilrettelegging: 14.990,-

Markedspakke 2: 19.990,-

Grunnpakke: 12.000,-

Oppgjør: 7.990,-

Kostnad for utsatt betaling (Factoring): 3.490,-

Visningshonorar: 3.490,-

Totalt kr. (Kr.113 930)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp er det avtalt intet salg - ingen regning.

#### OPPDRAGSNUMMER

24-24-0111

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### LOVANVENDELSE

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Mekleriet Sør AS  
EIE Bergen Sør  
Org. nr: 828154842  
Nesttunbrekka 95  
5221 Nesttun  
Tlf: 40 00 52 21

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Marius Undheim Helvik

### **SAKSBEHANDLERE**

Thomas Rasmussen  
EIE Bergen Sør  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 48 05 64 65 / E-post: [thr@eie.no](mailto:thr@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?





























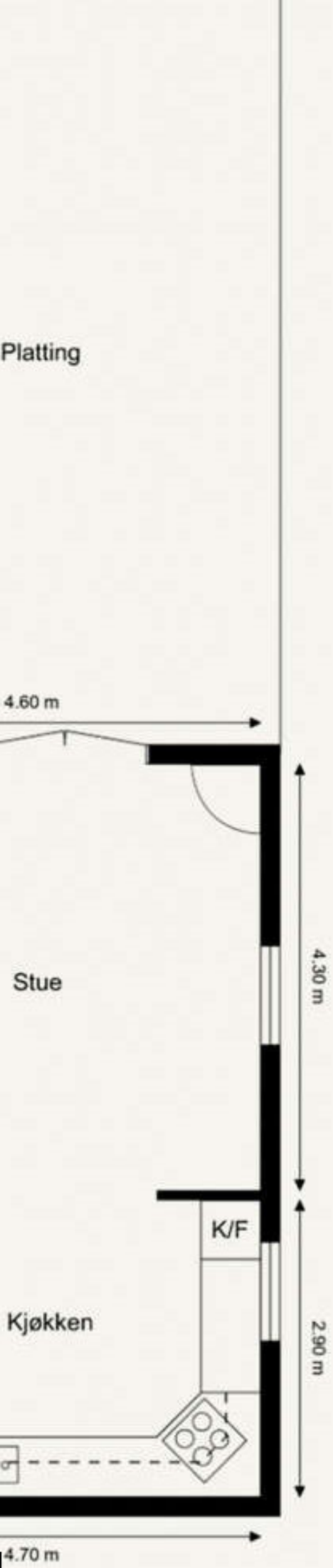




































































































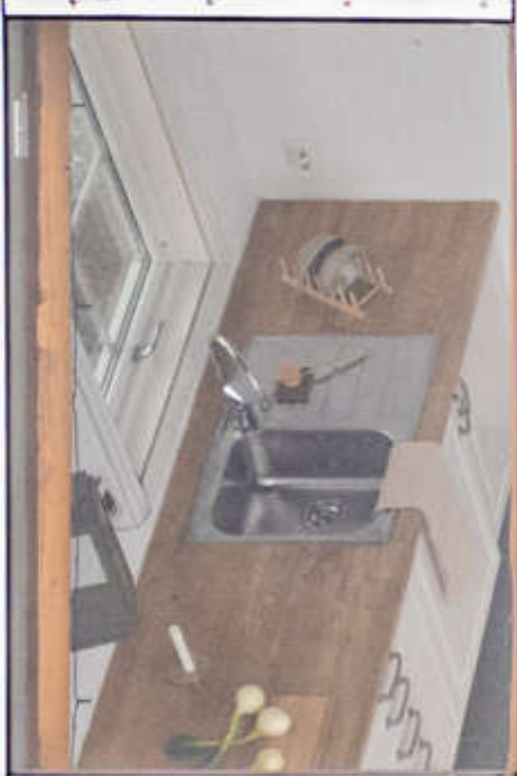




































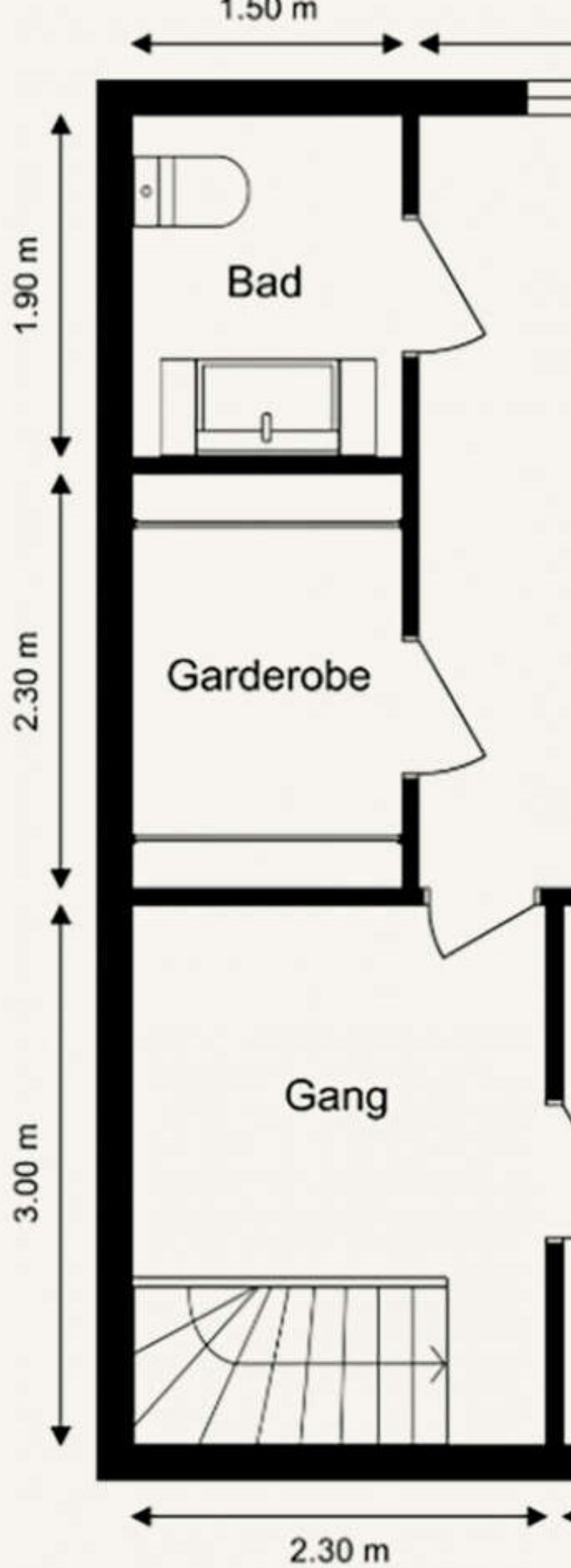


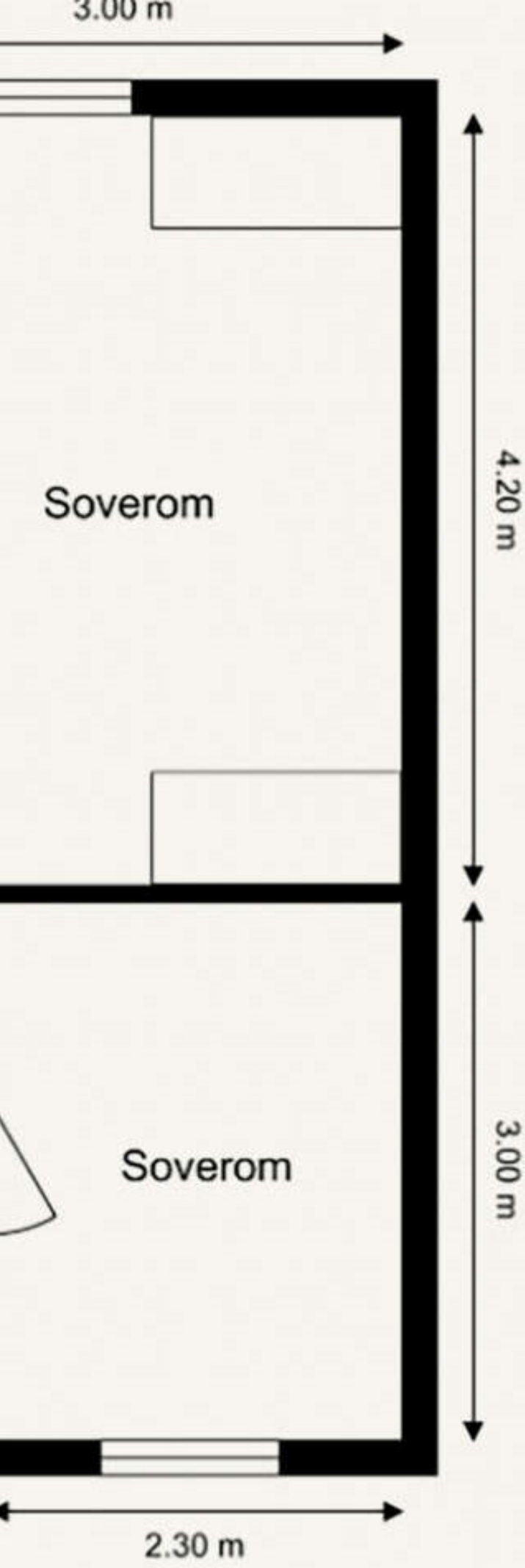




































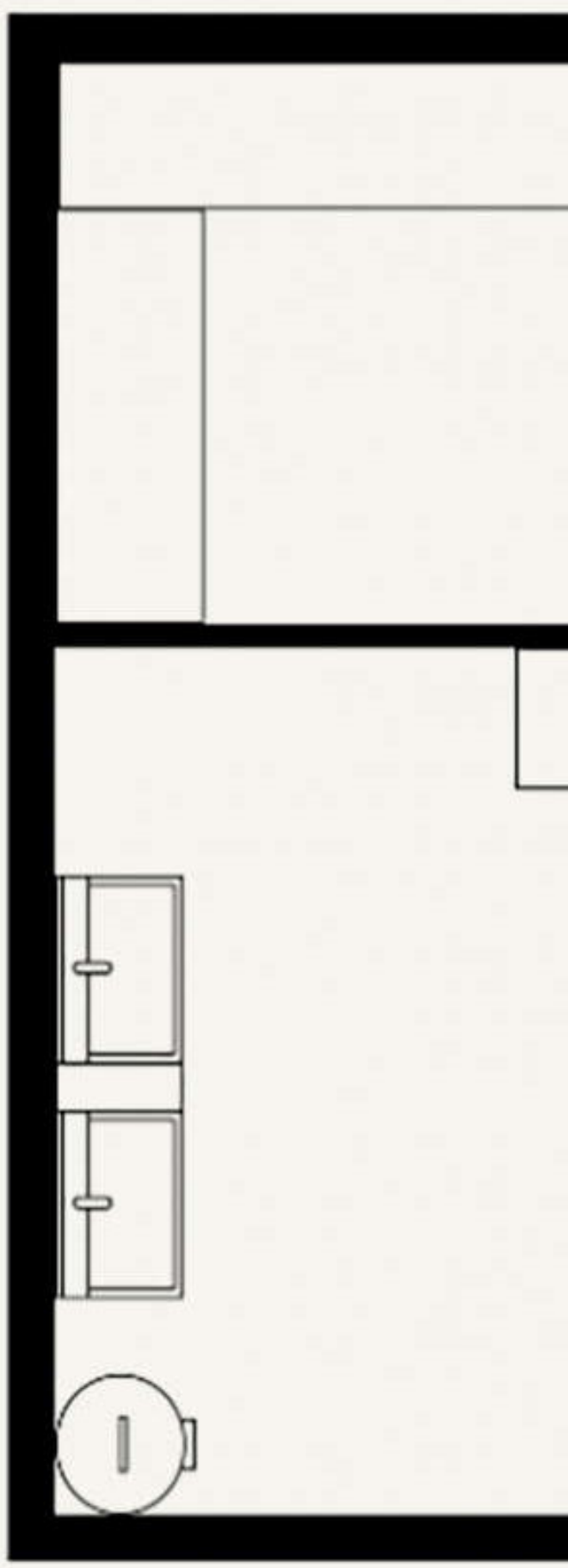






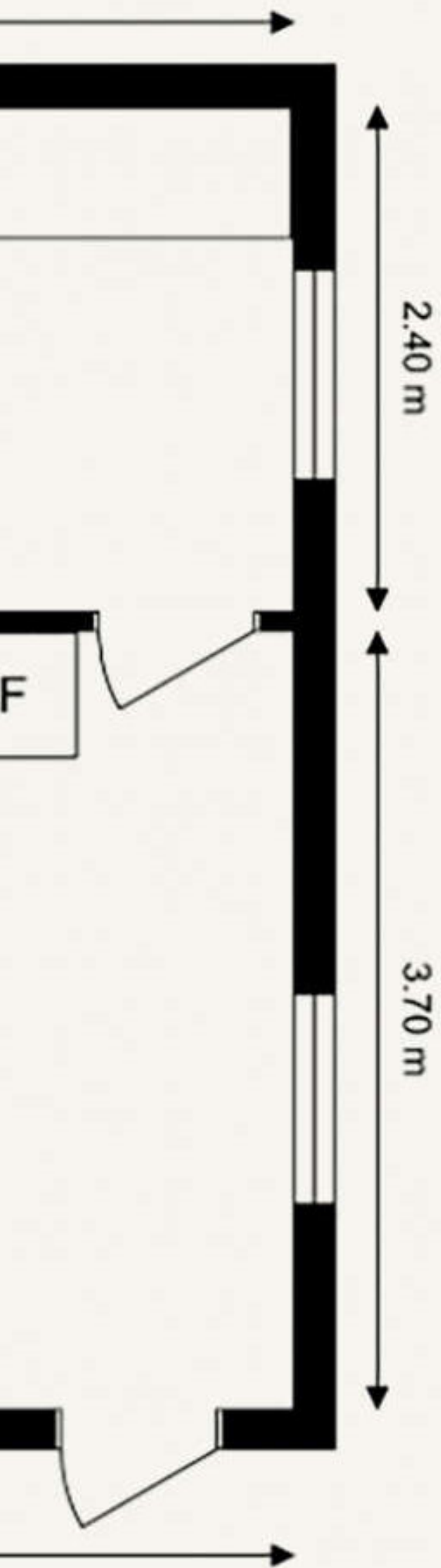


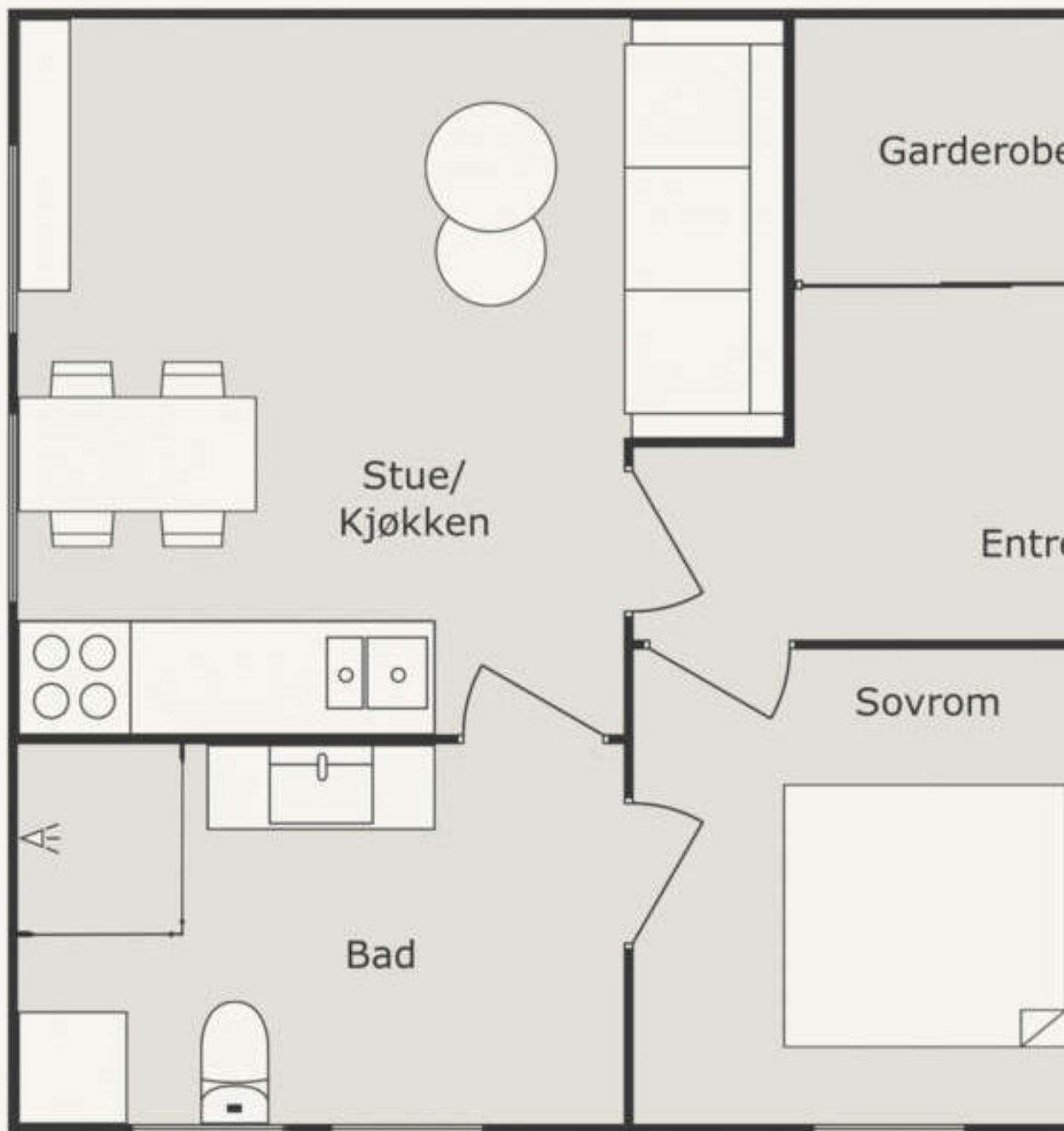
3.60 m



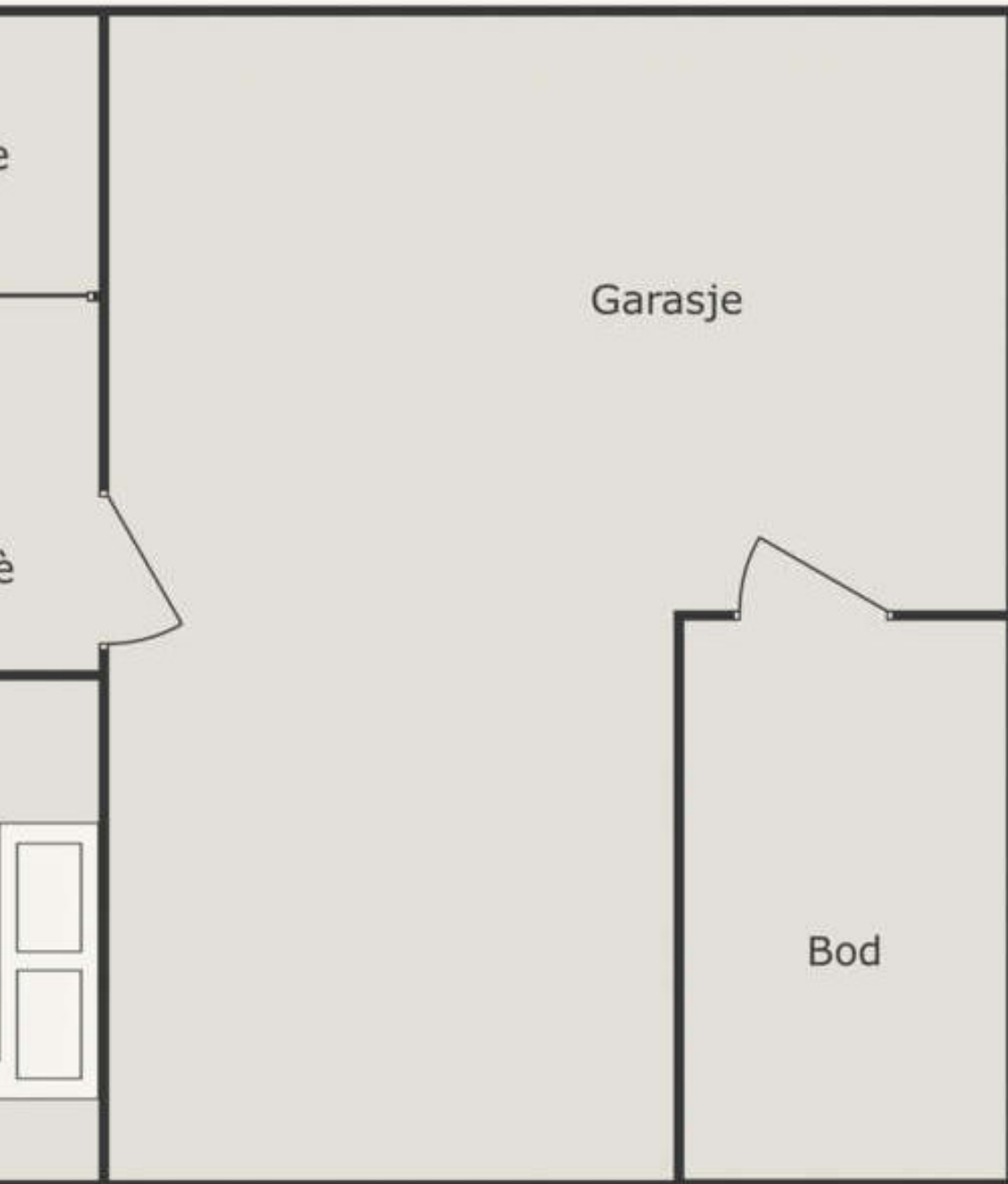
3.50 m

















































































































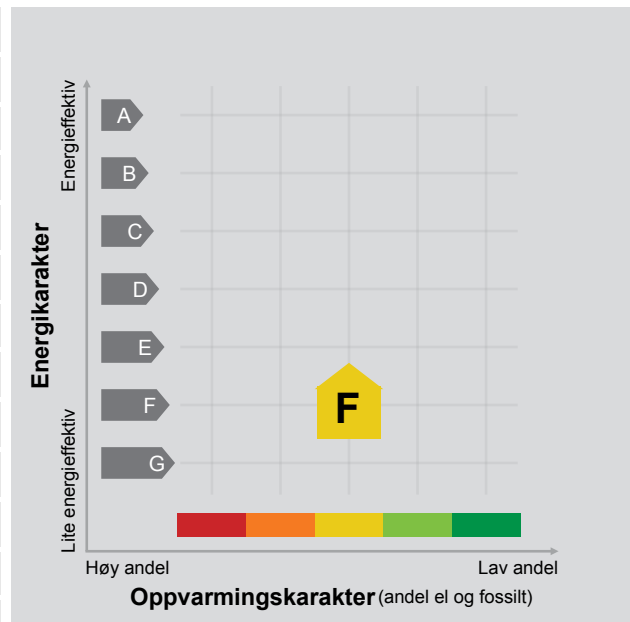
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Soltveit 1
Postnummer	5939
Sted	SLETTA
Kommunenavn	Alver
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	176127538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	32ae2a1e-af98-49cd-975f-b6ac4a74c2de
Dato	03.07.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1922
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	80.5
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Soltveit 1  
Postnummer: 5939  
Sted: SLETTA  
Kommune: Alver  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.07.2024 16:32:21  
Energimerkenummer: 32ae2a1e-af98-49cd-975f-b6ac4a74c2de

Kommunennummer: 4631  
Gårdsnummer: 414  
Bruksnummer: 34  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 176127538

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 9: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 12: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kaldt trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**



### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Soltveit 1  
5939 SLETTA  
Gnr./Bnr.: 414/34  
Alver kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 92 m<sup>2</sup>  
Frittstående garasje.  
Bruksareal: 150 m<sup>2</sup>  
Frittstående vinterhage.  
Bruksareal: 21 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 263 m<sup>2</sup>

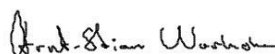
## Befaring

Befaringsdato: 31.07.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	31.07.2024
Referansenummer	15060008
Meglerforetakets oppdragsnummer	24-24-0111
Hjemmelshaver/selger	Christoffer Eide/Cecilie Berg Pedersen
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	07.08.2024 19:58

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nedre Soltveit 1
Postnummer/sted	5939 SLETTA
Kommune	4631 - Alver
Gnr./Bnr.:	414/34
Tomt	Eiet tomt: 14243 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1922		
Frittstående garasje.	Ukjent		
Frittstående vinterhage.	Ukjent.		

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Sletta, Alver kommune. Tomt opparbeidet med asfalt, grus, markbetong, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser. Frittstående garasje (med utleiedel). Frittstående vinterhage.

Boligbygg oppført i 1922. Grunnmur av betong og betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med skiferstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad og entré. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Loftetasje: Gang, 2 soverom, garderobe og toalettrom.

Utgang fra stue til terrasse.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg:

1 frittstående garasje med utleiedel og bod.

1 frittstående vinterhage.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i egne garasje og egen tomt.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad hovedenhet..		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad leilighet.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Kjøkken - Hovedenhet.		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Kjøkken - Leilighet.		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Hovedenhet.		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom - 1. Etasje Hovedenhet.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
		Annet	14	
Øvrige rom - Leilighet.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater vegger	14	
		Innerdører	14	
		Annet	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Hovedenhet.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	15	
		Spesielle observasjoner	15	
		Overflater vegger	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Overflater gulv	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
		Innerdører	16	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - Underetasje hovedenhet.		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 1. Etasje hovedenhet.		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 1. Etasje leilighet.		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - Loftsetasje hovedenhet.		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Radon		Radon	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	19	
Dører og vinduer		Vinduer	20	
		Dører	20	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	20	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	21	
Drenering		Helhetsvurdering	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	22	
		Septiktank	22	
Frittstående byggverk - Frittstående vinterhage.		Frittstående byggverk	22	
Frittstående byggverk - Frittstående garasjebygg.		Frittstående byggverk	22	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje.	13			13	
	Uinnredet kjellerrom.				
1. Etasje.	50			50	33
	Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.				Platting.
Loftsetasje.	29			29	
	Gang, 2 soverom, toalettrom og garderobe.				
SUM	92			92	33
<b>Total bruksareal: 92 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	46	46		92	
	Utleiedel.	Garasje og bod.			
Loftsetasje.	58			58	
	Kaldtloft.				
SUM	104	46		150	
<b>Total bruksareal: 150 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående vinterhage.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		21		21	
		Vinterhage.			
SUM		21		21	
<b>Total bruksareal: 21 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Platting i 1. etasje oppmålt til 33 m<sup>2</sup> (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 34 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 29 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>.

Arealet i deler av kjeller måles til 9 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om utleiedel er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 75 m<sup>2</sup> P-rom og 17 m<sup>2</sup> S-rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad hovedenhet..

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med glassvegg og glassdør.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering


Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen, noe som kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Det registreres stedvis redusert avrenningshastighet i avløp. Sluket er isolert inne i dusjsonen, noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann utenfor sluksonen ikke kan ledes til sluk. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

# Våtrom - Bad leilighet.

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Takplater i himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt baderomsmøbel med dør.  
Dusjhjørne med glassvegg og glassdør.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Overflater vegger	Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Eksakt alder på tettesjiktet er ikke kjent. Tettesjiktet er likevel vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restelevtid er ikke kjent.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjinnredning. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis innredning fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.


## Kjøkken - Hovedenhet.

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredning med profilerte fronter fra ukjent årstall  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i veggplater, malt panel og takplater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet. Tiltak må påregnes.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

## Kjøkken - Leilighet.

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredning med profilerte fronter fra ukjent årstall  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med gulvbelegg.  
Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner  
- Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Avløpsrør | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.


## Toalettrom (Ikke våtrom) - Hovedenhet.

---

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Plater på veggflater.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Ventilasjon | Ingen ventilasjon av rommet. Forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og øker risiko for skjulte fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Avløpsrør | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.


## Øvrige rom - 1. Etasje Hovedenhet.

---

Gulvflater belagt med parkett og fliser.  
Gulvvarme i entré.  
Vegg- og himlingsflater i veggplater, malt panel og takplater.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Varmepumpe samt peisovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.  Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på bad, entré og soverom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
	Annet	Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.


## Øvrige rom - Leilighet.

---

Gulvflater belagt med gulvbelegg.  
Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.  Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til stue og soverom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
	Annet	Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.


## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Hovedenhet.

Kjelleren er uinnredet.  
Gulvflater i synlig betong.  
Vegg- og himlingsflater i malt mur.  
Innerdører av tre.  
Naturlig ventilasjon.  
Enkelte rom er innredet med hylleseksjoner.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
Spesielle observasjoner	Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Dette er et resultat av fuktvandringer i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.  "Kjellerlukt" registreres i underetasjen, noe som tyder på fuktproblematikk.
Overflater vegger	Det registreres stedvise riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger i grunnen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Kjelleren har synlige betong/murvegger under bakkenivå. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegg/grunnmur er av mur/betong. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandringer i konstruksjonen). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
 TGIU Annet	Deler av overflatene i kjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



## Loft - innredet

---

Loftsetasjen er innredet.

Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 34 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 29 m<sup>2</sup>.

Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater.


Profilerte innerdører.

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.  Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.
	Innerdører	Dørbladet til garderobe kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider.  Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.  Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.  Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
---	--------------------	---

## Etasjeskiller - Underetasje hovedenhet.

---

Etasjeskiller av betong.  
Følgende rom er målt: uinnredet kjellerrom.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.


 TG 2	Skjevhetsmåling	<p>Det er registrert skjevheter i kjeller, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 132 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.</p> <p>Til informasjon: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.</p>
---	-----------------	---

## Etasjeskiller - 1. Etasje hovedenhet.

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2	Skjevhetsmåling	<p>Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm i stue, og 15 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.</p> <p>Til informasjon: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.</p>
---	-----------------	--

## Etasjeskiller - 1. Etasje leilighet.

---

Etasjeskiller av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.


 TG 2	Skjevhetsmåling	<p>Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 12 mm.</p>
---	-----------------	---

## Etasjeskiller - Loftsetasje hovedenhet.

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2	Skjevhetsmåling	<p>Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29 mm i soverom, og 11 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.</p> <p>Til informasjon: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.</p>
---	-----------------	---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er plassert soverom i 1 etasje.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2004) plassert i kjeller (hovedenhet).  
Varmtvannsbereder (ukjent størrelse og alder) plassert i krypkjeller (utleiedel).  
Varmepumpe i stue (1. etasje hovedenhet).  
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

### TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov (gjelder bereder i hovedenhet).

Varmtvannsberedere er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert. Symptomer på elde og svekket funksjon er registrert (). Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,10 - 2,53 meter.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Kjeller: I kjeller er takhøyden målt til 1,98 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,33 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,51 meter.

## Radon

### TG 2 Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 4, 5, 8, 9, 18, 19, 20 og 25 i selgers egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ukjent.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2004 - 2007.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom (utleiedel).

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré (hovedenhet).

Boligene har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.


Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør med glassfelt.  
Ytterdør med glassfelt i utleiedel.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (2005, 2008 og 2022).  
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2005).

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Terrassedør i stue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukning. Tiltak bør påregnes.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med skiferstein.  
Pusset pipe med pipetopp i metall.  
Fotbeslag i bly.  
Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde. Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Det gjøres oppmerksom på at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------------------	---

## Terrasser / platting på terreng - tilkomst fra stue.

---


Utgang fra stue til sørvendt platting på ca. 33 m<sup>2</sup>.  
Platting av betong.  
Gulvoverflater av synlig betong.  
Plattingen har utebelysning.  
Plattingen har en utvendig vinterhage på ca. 21 m<sup>2</sup>.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Platting
---	--

## Utvendige trapper

---




Utvendig trapp i betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trapp mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak bør påregnes.  Sprekker og tegn på skjevsetninger i trapp. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Forholdet bør holdes under oppsikt. Ytterligere undersøkelser anbefales.  Trappens overflatebehandling er slitt, fornying av overflatebehandling bør påregnes.
---	------------------	---

## Grunnmur, fundamenter

---


Boligen har grunnmur i betong og betong med sparestein  
Fundamenter på ukjent byggegrunn.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter
 TG 2	Grunnmur Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres enkelte skråriss på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent.
 TGIU	Byggegrunn Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra ukjent årstall.  
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør.  
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdeler tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drens-systemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengfallet rundt grunnmuren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra bygningen. Det vurderes som sannsynlig at grunnmuren ikke har utvendig fuktsperre, noe som øker faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå. Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnitt "Rom under terreng". Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	---

## Forstøtningsmurer

---

Diverse forstøtningsmurer av betong og naturstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forstøtningsmurer
---	--

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har privat stikkledning tilknyttet kommunalt vann.  
Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septiktank.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Frittstående byggverk - Frittstående vinterhage.

---

Frittstående vinterhage.

Bygning i lettklinkerkonstruksjoner.

Innsiden er oppmålt til ca. 21 m<sup>2</sup>.

Utvendige fasader av malt murpuss.

Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med skifer.

Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er stedvis tegn på slitasje. Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Stedvise riss/sprekker i grunnmur er observert. Kan tyde på setningsskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

## Frittstående byggverk - Frittstående garasjebygg.

---

Frittstående garasje med utleiedel.

Bygning i trekonstruksjoner, betong og grunnmur i naturstein.

Innsiden er oppmålt til ca. 89 m<sup>2</sup>.

Loftsetasjen har et måleverdig areal på 59 m<sup>2</sup>.

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Yttertak er utvendig tekket med takpapp.

Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp.

Konstruksjonen er hovedsaklig uisolert, med unntak av utleiedel.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er stedvis tegn på slitasje. Kledningen har stedvis slitt overflatebehandling. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Kan gi forkortet levetid på ytterkledningen. Stedvise riss/sprekker i grunnmur er observert. Kan tyde på setningsskader i konstruksjonen. Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Boddør har slitasjepreg. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende varmepumpe datert 27/11/2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn hvor avvik bekreftes utbedret, datert 11/07/2024.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 29/07/2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

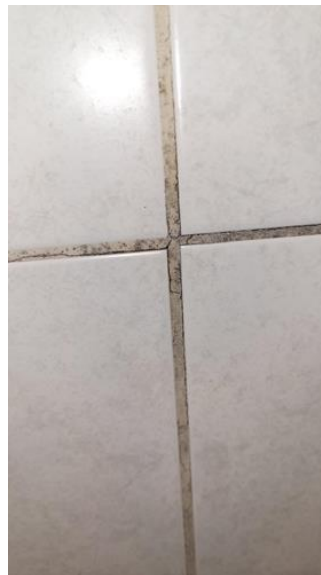
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

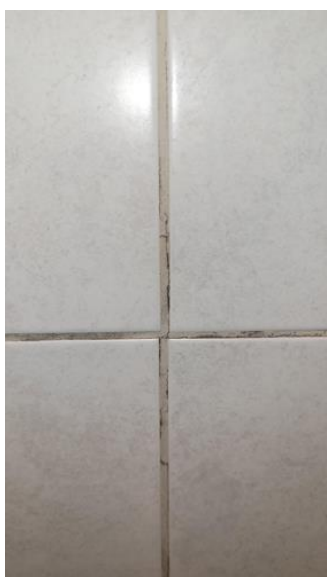
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



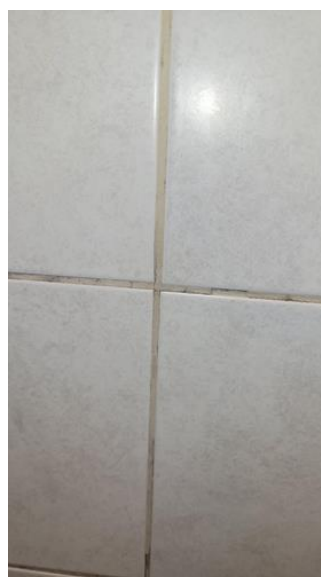
Våtrom - [Sluk bad.]



Våtrom - [Riss i flisefuger.]



Våtrom - [Riss i flisefuger.]



Våtrom - [Riss i flisefuger.]



Våtrom - [Riss i flisefug.]



Våtrom - [Sluk dusj.]



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap hovedenhet.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse hovedenhet.]



Elektrisk anlegg - [Samsvarserklæring AMS-måler hovedenhet.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap leilighet.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse leilighet.]



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røropplegg kjeller hovedenhet.]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Kalkutslag på vegg i kjeller.]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Kalkutslag på vegg i kjeller.]*



*Utvendig - [Septiktank.]*



*Utvendig - [Riss i yttervegg.]*



*Utvendig - [Avskalling av maling.]*



*Utvendig - [Trapp mangler rekkverk.]*



*Utvendig - [Riss i yttervegg.]*



*Utvendig - [Riss i yttervegg.]*



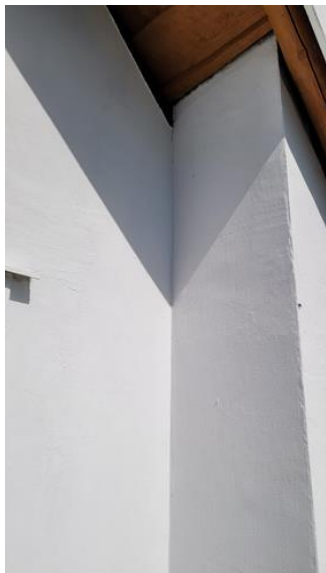
*Utvendig - [Forstøttningsmur.]*



*Utvendig - [Oversiktsbilde tak.]*



*Utvendig - [Oversiktsbilde vinterhage.]*



*Utvendig - [Riss ved pipe i vinterhage.]*



*Utvendig - [Riss ved pipe i vinterhage.]*



*Utvendig - [Oversiktsbilde frittstående garasje med utleidel.]*



*Utvendig - [Fasade har preg av slitasje.]*



*Utvendig - [Fasade har preg av slitasje.]*



*Utvendig - [Fasade har preg av slitasje.]*



*Utvendig - [Oversiktsbilde frittstående garasje med utleiedel.]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sprekk i vegg, kjeller. 2]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sprekk i vegg, kjeller. 1]*



*Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Skade på vegg soverom.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24240111
Adresse	Nedre Soltveit 1		
Postnr.	5939	Sted	SLETTA
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	8387746
Selger 1 Fornavn	Christoffer	Etternavn	Eide
Selger 2 Fornavn	Cecilie	Etternavn	Berg Pedersen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

April 2022 - montert ekspansjonstank i hus. Utført av eier.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Noe antydning til fukt i ene rommet i kjeller i hus.

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



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Dårlig trekk.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Huset er 100 år gammelt og det er naturligvis skjeve gulv.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Har funnet mus i kjelleren, men ikke etter tiltak. Ikke funnet mus inne i oppholdsrom.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Westgruppen AS, Servicealliansen AS

April 2023 - koblet lysbryter i garasje. Utført av eier.  
September 2023 - installert eget målepunkt i leilighet. Utført av Westgruppen AS.  
November 2023 - installert ny varmepumpe. Utført av Servicealliansen AS.  
Mars 2024 - feilsøking og retting i sikringsskap. Utført av Servicealliansen AS.  
Juni 2024 - påbegynt arbeid med el-kontroll. Utføres av Fag-elektrikeren AS.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det foreligger en samsvarserklæring fra kjøp av bolig i 2022.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kontroll utført av Eviny 2024.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Ny fylkesvei åpnet våren 2024 og arbeidet er under ferdigstilling.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Leiligheten (utleiedelen) er ikke godkjent som egen boenhet.

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Astrid Karin Ystebø Monsen  
Søråshøgda 39  
5235 RÅDAL

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/13762 - 21/62877

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
01.10.2021

## Løyve til etablering av grillhus/hagestove og påbygg til eksisterande bygg - gbnr 414/34 Soltveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 988/21  
**Tiltakshavar:** Astrid Karin Ystebø Monsen og Robert Müller Monsen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av grillhus/hagestove og påbygg til eksisterande bygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her den 03.08.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om ettergodkjenning av oppført grillhus/hagestove og påbygg til tilleggsbygg på eigedomen som i dag vert nytta til gjestehus.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.08.2020.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd bygging.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.08.2020.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere om lag 15,75 meter. Vegstyresmakta har stadfesta i skriv datert 08.01.2021 at tiltaket er plassert i samsvar med byggjegrense mot veg.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Ingen endring.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

#### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **VURDERING**

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.

- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/13762

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

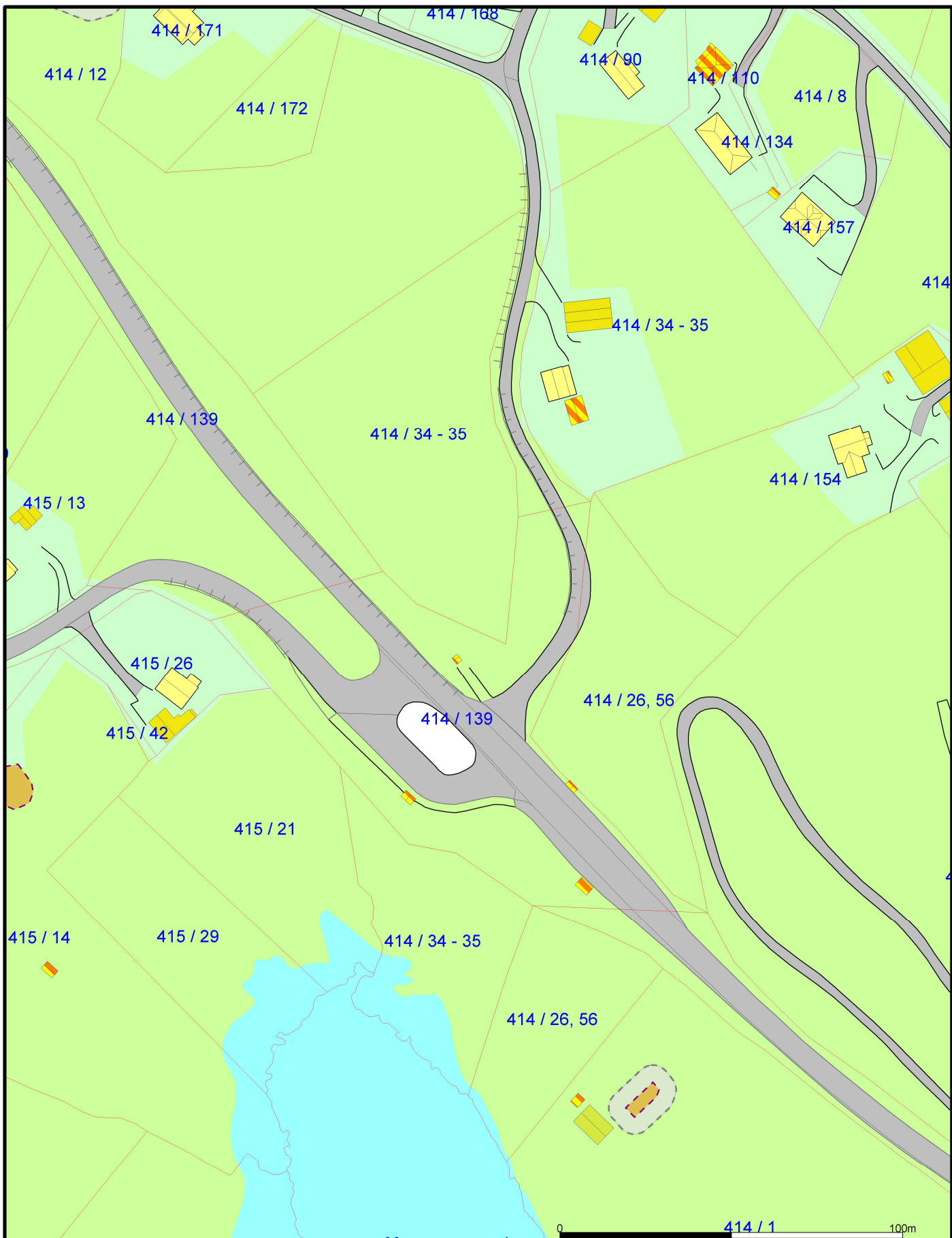
Situasjonsplan  
Tegning Grillhus -Hagestue  
Bygging av Grillhus-Hagestue 3 juni 2007  
Grillhus - Hagestue ferdig fra syd  
Grillhus - Hagestue ferdig fra vest

**Mottakarar:**

Astrid Karin Ystebø Monsen  
Robert Müller Monsen

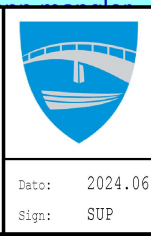
Søråshøgda 39  
Søråshøgda 39

5235 RÅDAL  
5235 RÅDAL



Bebyggelse og anlegg	Råstoffutvinning	Veg
Bustadbygging	Næringsbebyggelse framtidig	Hamn
Fritidsbebyggelse	Idrettsanlegg	Parkering
Sentrumsformål	Andre typer nærmere angitt	Grønstruktur
Forretninger	Grav og urnelund framtidig	Fritidsområde
Offentleg eller privat tenesteforretning	Fritidsformål framtidig	Friområde
Fritids- og turistformål framtidig	Samferdsel og teknisk infras	

Beliggenhet og høyer må oppfattes som orienterende.  
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)  
 Høydssystem: NN 2000 høyer (EPSG:5941)



Alver kommune  
 VVA Avdeling

Kommuneplan

Dato: 2024.06.28  
 Sign: SUP

G.nr.414 B.nr.34-35







# ALVER

KOMMUNE

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
414	34,35		

### 6. Planstatus, fredingstilhøve o.l.

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommunedelplan** for Alver kommune

**Merk: 1.1.2020 vart kommunane Lindås, Radøy og Meland slått saman til Alver kommune. Dei gamle kommuneplanane er no kommunedelplanar.**

I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til: Spreidd bustad**

Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei  Ja

Plankart og føresegner ligg offentleg tilgjengeleg på [Arealplan.no](http://Arealplan.no)

*RV 565 Tolleshaug - Soltveit*

*Radøy, delrevisjon 2018*

2. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja

3. Ligg det føre utbyggingsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei  Ja

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei  Ja



# ALVER

KOMMUNE

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

**Merknader til eigedomen** (forminner, kulturminner, fredning m.m.):

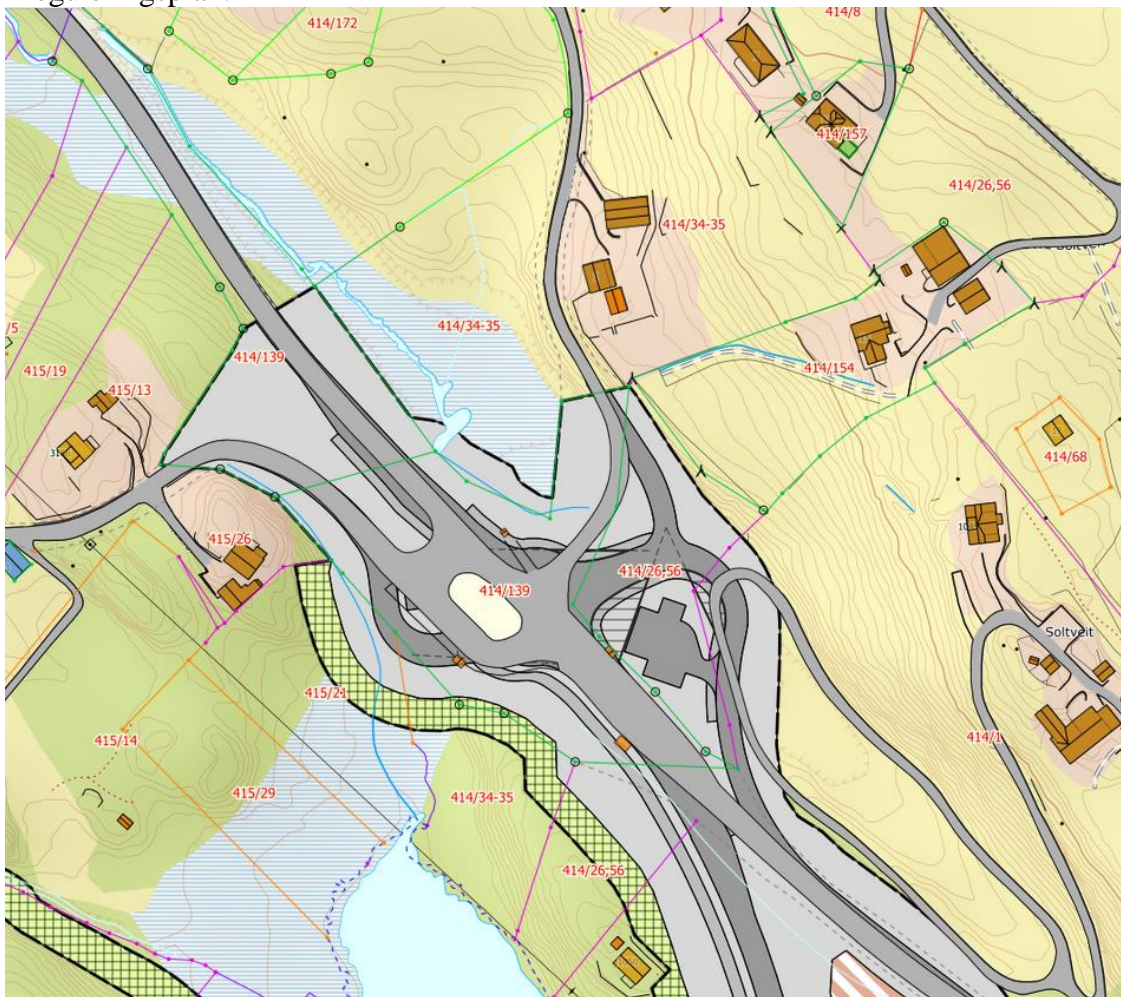
**Eigedomen si plassering i høve til registrerte faresoner, 100 m beltet mot sjø og kommunalt fastsett byggeforbodsbelte mot vassdrag.**

Ligg eigedomen heilt eller delvis innafor restriksjonsgrensene?

Nei  Ja  Dersom ja, kva slags restriksjonsgrensar:

Utsnitt med eigedomsgrensar og gjeldande reguleringsplan og kommuneplan.

Reguleringsplan:





# ALVER

KOMMUNE

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Kommuneplan:





**ALVER**  
KOMMUNE

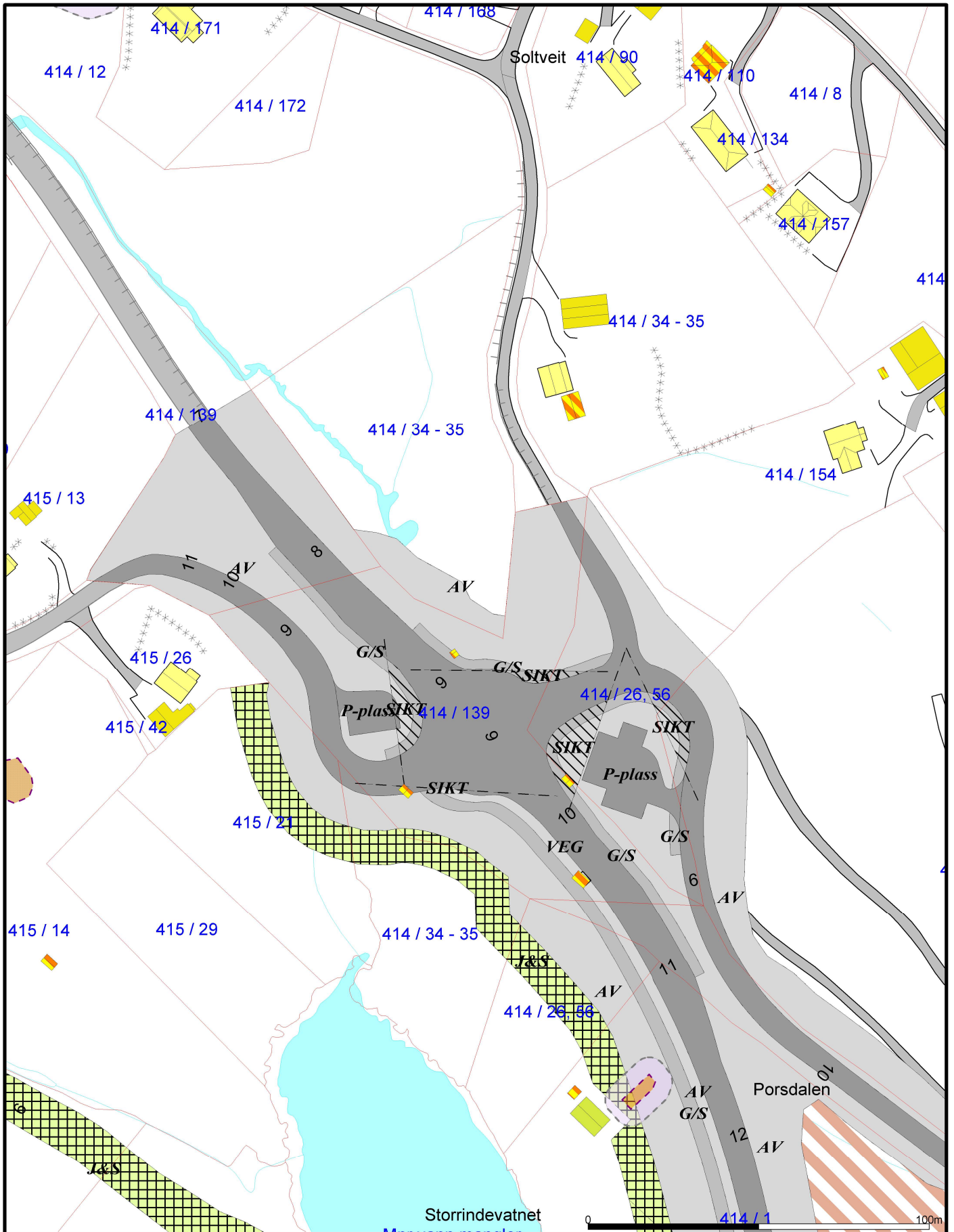
## **EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

### **ATTERHALD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.**

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Målte Grenser	Våningshus
Registrerte Grenser	Større bustader
Udefinert grenser	Hytte/feriehus
Terrengmålte grense	Garasje/uthus
Konstruert grensepunkt	Industri/lager
Bolig	Andre bygg
Bustad m/leilighet	

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.  
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)  
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Alver kommune  
 VVA Avdeling  
 Reguleringsplan

Dato: 2024.06.28  
 Sign: SUP

G.nr.414 B.nr.34-35

N

Målestokk  
 1:1500

Ordre: 65420



Eiendom: 4631-414/34

Nedre Soltveit 1

5939 Sletta

## K12630001 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

LINDA.FOLKESTAD@ALVER.KOMMUNE.NO, 26.06.2024 12:45:

### **Mottatt fra leverandør**

Tilknytting vatn og avløp

Kommunalt vatn

Privat avløp

Kommunal veg

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### 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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006301/ducvbxmsn>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

# KORT OM OSS



## Thomas Rasmussen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

48 05 64 65

thr@eie.no

EIE Bergen Sør

# Premium rådgivning

**EIE Bergen Sør** leverer høykvalitets meglertjenester til Fana og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen Sør og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen Sør vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)