NORDVIK

Skulevegen 3

2 soverom | 172 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skulevegen 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.04.2026







Nøkkelinformasjon

ÅLVIK | Innholdsrik tomannsbolig med barnevennlig og sentral beliggenhet. Solrikt og parkering

Prisantydning	**1 500 000,-**
Omkostninger	**38 880,-**
Totalpris	**1 538 880,-**
BRA-i	**172 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

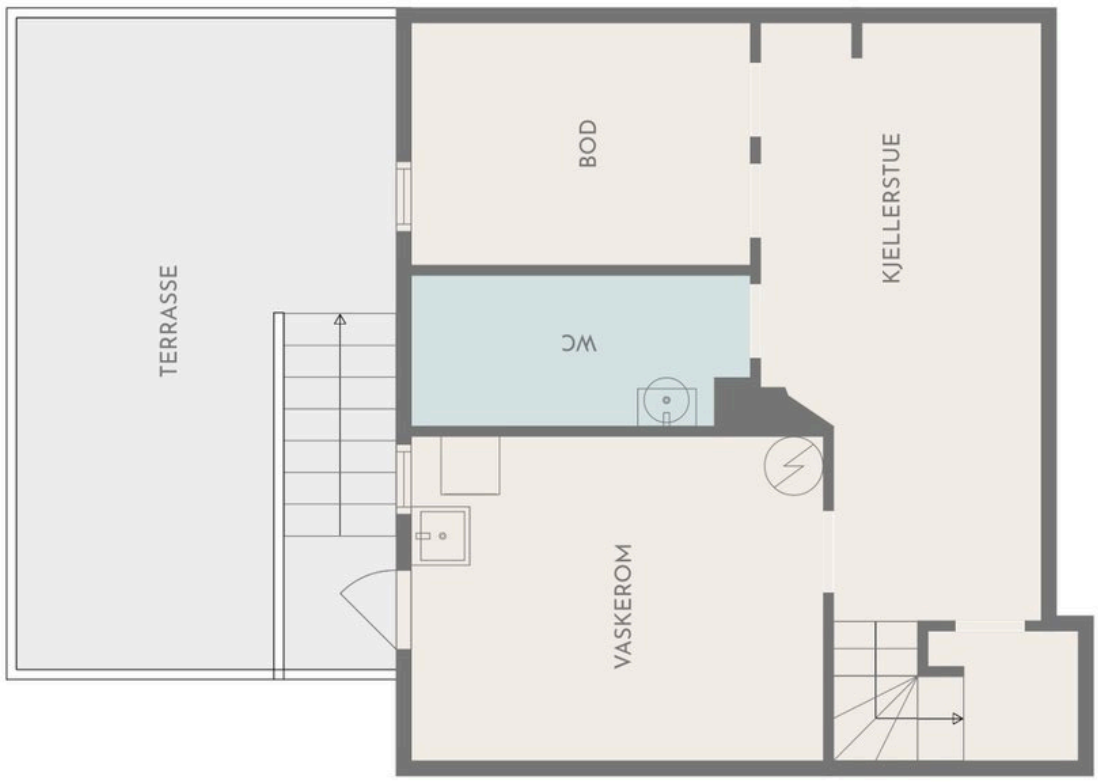
Skulevegen 3 har en sentral beliggenhet i Ålvik. Eiendommen er plassert i et plassert i et etabler og barnevennlig boligområde, og gir deg nydelig utsikt til omkringliggende fjell og nærområdet ellers. I nærheten finner du Ålvik skole, Ålvik Barnehage, og Matkroken, og alle er innen gangavstand. Ellers tar det omtrent 30 minutter å kjøre til Norheimsund, rundt 1 time til Voss, og cirka 2 timer til Bergen med bil.

Praktisk planløsning
2 soverom
Vaskekjeller med utgang til hage
Parkering på egen tomt
Sentralt
Barnevennlig


3

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

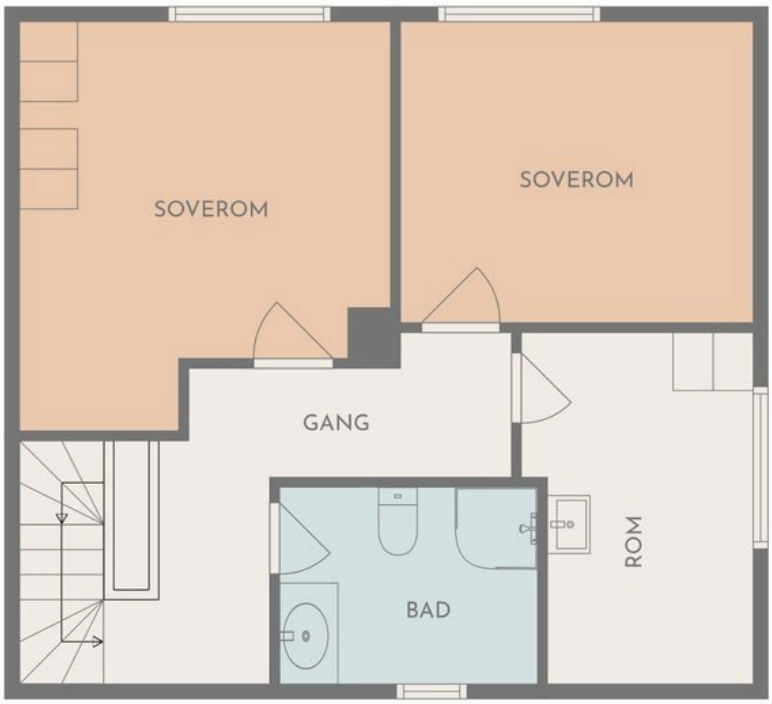


PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

INDERHAUG BOLIGFOTO

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0024/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK
Gnr 77, bnr 321 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Tone Kaspara Selsvold

Kjøpesum og omkostninger
1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
37 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
38 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
58 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 538 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 558 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1920

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 172 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, rom med vanninnstallasjon, bod og bod 2
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, Stue og Kjøkken
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2 og rom med vanninnstallasjon
Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Kaldloft
Total BRA: 22 kvm.

Parkering
Parkering på egen eiendom

Modernisering og påkostninger
2013:
-Kledning er byttet
-Drenering er skiftet
-Montert kjøkken
-Bad 2013
-Vindu på kaldloft ble byttet samt utvendig indekking av vindu.

2026
-Baderomsvifte

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vet ikke navn, vet bad ble pusset opp i 2013, vet

vaskerom ble pusset opp sent 1990tall eller tidlig 2000.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vet de byttet kledning i 2013

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Drenering ble laget av Karl Haaheim og Trude Selsvold i 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Vet elektrisk er nytt i kjeller

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Tror det var 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Ny kloakk ble lagt i kjellervegg imot nord av nabo, koblet til gammel kloakk under parkeringsplass vest. Det er en feilplassert pakning i gammel kloakkror under betonggulvet. Det eneste som nå går igjennom røret under gulvet er avløp direkte i kjellergulv. Ingen toalett kan bli koblet til gulvet, papir vil forårsake propp. Kun vann ifra vasken og vaskemaskin kan gå der.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Botnen skjærts ut dør i grunnmur, bygge trapp opp til hage.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ny kloakk ble lagt i kjellervegg imot nord av nabo, koblet til gammel kloakk under parkeringsplass vest. Det er en feilplassert pakning i gammel kloakkror under betonggulvet. Pakningen førte til propp hyppig. Det eneste som nå går igjennom røret under gulvet er avløp direkte i kjellergulv. Ingen toalett kan bli koblet til gulvet, papir vil forårsake propp. Kun vann ifra vasken og vaskemaskin kan gå der. Skulle dette gå tett burde å løpene i kjeller plugges og pensjoneres.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Syns de store vinduene i andre etasje ikke er så mange år unna utskifting.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Elektrisk I kjeller ble ikke godkjent på en kontroll, dette er fikset

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Varmepumpe varmer ikke, den må byttes

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Huset er fredet av kommune

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv:
- Tomt leies av ELKEM BJOLVEFOSSEN

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har valmettakform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.
OVERFLATER:
Gulv- Gulvbelgg på bad samt rom med vanninnstallasjon. Ellers laminat og venyl belegg.
Vegg- Baderomsplater på bad, ellers malte slette/striet overflater samt malt panel.
Tak- Takesplater i himling på loft, malt slett strie 1 etg med takesplater i entre. Panel i himling i kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Drenering:
TG-2 pga stedvis knotteplast er løsnet fra topplist samt stedvis manglende
topplist og registeret salt/kalkutslag og fuktskjolder innvendig i kjeller.

-Grunnmur og fundament:
TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en
risikokonstruksjon, samt dens alder.

-Rom under terreng:
TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en
risikokonstruksjon, samt dens alder og registrerte salt/kalkutsalg,
fuktskjolder.

-Vinduer og dører:
TG-2 pga alder, stedvis treghet i åpne/lukke mekanisme, pakninger er harde/uttørkete, missfarging på innvendige karmer og manglende beslag under bunnkarm på vindu mot mur.

-Yttervegger:
TG-2 pga usikkerheten rundt lufting bak kledning samt værslitasje/malingsavskalling på vannbord i under kant bordkledning og noe sprekt kledning.

Takkonstruksjon og loft:
TG-2 pga alder, tegn til aktivt angrep av treskadeinsekter, noe tegn til skjevheter/nedbøyinger samt svak ventilering.

Taktekking :
TG-2 pga alder og mose på taket.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG-2 er satt på grunn av kakelering i vask, samt stekeovn ikke er festet i høyskap. (sikkerhet)

Avløpsrør:
TG-2 av eldre støpejern avløp

Vannledninger:
TG-2 pga alder.

Varmesentral:
TG-2 pga alder og manglende service historikk.

Varmtvannsbereder:
TG-2 pga alder samt berederen står i et rom med sluk, men gulvet har ikke tettesjikt.

Ventilasjon:
TG-2 pga Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad samt svak/manglende ventilering av kjeller.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, samt ikke montert bunnlist under baderomsplater og Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer

Våtrom - Ventilasjon:
TG-2 pga rommet mangler tilluft for optimal ventilering.

Rom med vanninnstallasjon loft:
TG-2 pga rommet har kun naturlig avtrekk samt mangler tilluft for optimal
ventilering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Skorstein over tak:
TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner
fra bakken.

-Oljetank:
TG-IU pga ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på bad
-Vedovn i stue
-Varmepumpe: Denne opplyser selger om at ikke varmer

Ellers elektrisk oppvarming. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 445 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 983,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp. branntilsyn og feiing. Ifølge opplysninger fra Kvam Herad er det ikke eiendomsskatt på eiendommen.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 770,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Kvamnet fiber kr 747,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 488 372,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 953 489,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 215778897

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 294 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Elkem Asa.

Avtalen gjelder i 80 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 600,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Elkem har per i dag ikke fastlagt rutine for regulering av festeavgiften.

Bortfester har forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Festekontrakten inneholder ingen bestemmelser om innløsning. I eget skjema er det imidlertid krysset av for at innløsning er aktuelt.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 600,- pr. år
Festekontrakt datert: 29.03.1990

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skulevegen 3 har en sentral og attraktiv beliggenhet i Ålvik, med kort vei til det meste av daglige behov. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde som er særlig godt egnet for barnefamilier. Kort avstand til Ålvik skule, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg sikrer praktisk og enkel hverdagstilgang til nødvendige fasiliteter. Nabolaget oppleves som trygt og har gode turmuligheter med nærhet til tur- og rekreasjonsområder, noe som gjør det attraktivt for både barn og voksne.

Eiendommen har en god plassering i området, med fine solforhold og utsikt mot det vakre fjellandskapet rundt. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt, med turstier, fjellterreng og sjø i umiddelbar nærhet. Innen gangavstand finner du blant annet Ålvik skule og barnehage, treningssenter, dagligvarebutikk og frisør, samt øvrige servicetilbud.

Det er enkel adkomst til omkringliggende tettsteder. Øystese og Norheimsund nås på cirka 30 minutter med bil og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud. Videre er det rundt 1 time til Voss med ytterligere tilbud og togforbindelse, samt omtrent 2 timer til Bergen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Fredelig og rolig nabolag, sentralt, hyggelige naboer

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
- God blanding av barn, voksne, og pensjonister.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen ligger innenfor et registrert faresoneområde for kvikkleireskred. Kommuen opplyser at dersom det skal gjennomføres tiltak på eiendommen, må det i søknaden dokumenteres at grunn ligg på fjell, eller at det er grunn ned til fjell.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Eiendommen har vannmåler.

Adkomst fra offentlig vei inn på privat.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område. Reguleringsplan for "byen" i Ålvik Kvam Herad, datert 09.09.1991. Iht plankart er eiendommen avsatt til boligformål, og grenser til kjøreveg.

Reguleringsplanen for «byen» i Ålvik i Kvam herad viser et avsatt fellesområde tiltenkt felles private garasjer. Dette tiltaket er imidlertid ikke realisert. Deler av det aktuelle arealet, slik det er angitt i reguleringsplanen, benyttes i dag til parkeringsplasser samt friområde.

Eiendommen ligger innenfor en registrert faresone for kvikkleireskred. Dette innebærer at eventuelle bygge- eller terrengtiltak vil kreve dokumentasjon av grunnforhold i forbindelse med byggesøknad.

Kommunen stiller krav om at det må dokumenteres at grunnen enten består av fjell, eller at det er tilfredsstillende byggegrunn ned til fjell.

I henhold til reguleringsplanen for 'Byen' i Ålvik, Kvam herad, gjelder det visse restriksjoner på eiendommen. Dette innebærer at man ikke fritt kan bygge eller gjennomføre tiltak på tomten uten å følge planens bestemmelser.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4622/77/321:
29.03.1990 - Dokumentnr: 1498 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
Omhandler: Festekontrakten

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger opplyser at mikrobølgeovn og varmepumpe ikke fungerer.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke har postkasse på stativ.

Eiendommen overleveres som på visning. Det blir ikke ytterligere utvask.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 500,-
Visningshonorar alle inkl. kr. 0,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 99 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Ansvarlig megler
Jane Juell Osmo, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 94276244

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927 380 307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skulevegen 3

Nabolaget Ålvik - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ålvik skule (1-7 kl.)	**2 min**
38 elever, 3 klasser	0.1 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)	**21 min**
263 elever, 18 klasser	21.5 km
Kvam vgs. avd Øystese	**21 min**
252 elever, 13 klasser	21.9 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	**30 min**
200 elever, 16 klasser	29.9 km

Offentlig transport

Ålvik	**5 min**
Linje 925	0.4 km
Bergen Flesland	**1 t 43 min**

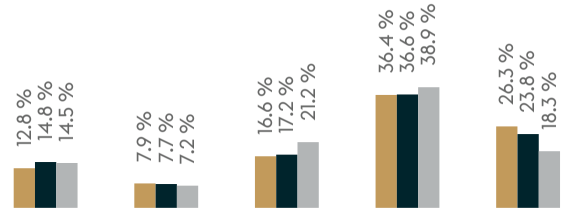
Barnehager

Ålvik barnehage (1-5 år)	**3 min**
25 barn	0.2 km

Dagligvare

Matkroken Ålvik	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ålvik	566	344
Kvam kommune	8 497	4 271
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ålvik skule	2 min
Ålvik idrettsplass	4 min
Aktiv Granvin	20 min
Hardangerbadet	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Skulevegen 3
5614 ÅLVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1920
BRA:	172 m^2
BRA-i:	172 m^2
Rapportdato:	27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	16	0	2

Supertakst

GNR: 77 BNR: 321

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Skulevegen 3
5614 Ålvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41373

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga stedvis knotteplast er løsnet fra topplist samt stedvis manglende topplist og registeret salt/kalkutslag og fuktskjolder innvendig i kjeller.
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.
Rom under terreng	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder og registrerte salt/kalkutsalg, fuktskjolder.
Vinduer og dører	TG-2 pga alder, stedvis treghet i åpne/lukke mekanisme, pakninger er harde/uttørkete, missfarging på innvendige karmer og manglende beslag under bunnkarm på vindu mot mur.
Yttervegger	TG-2 pga usikkerheten rundt lufting bak kledning samt værslitasje/malingsavskalling på vannbord i under kant bordkledning og noe sprekt kledning.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga alder, tegn til aktivt angrep av treskadeinsekter, noe tegn til skjevheter/nedbøyinger samt svak ventilering.
Taktekking	TG-2 pga alder og mose på taket.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt på grunn av kakelering i vask, samt stekeovn ikke er festet i høyskap. (sikkerhet)
Avløpsrør	TG-2 av eldre støpejern avløp
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Varmesentral	TG-2 pga alder og manglende service historikk.
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder samt berederen står i et rom med sluk, men gulvet har ikke tettesjikt.
Ventilasjon	TG-2 pga Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad samt svak/manglende ventilering av kjeller.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, samt ikke montert bunnlist under baderomsplater og Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 pga rommet mangler tilluft for optimal ventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom med vanninnstallasjon loft	TG-2 pga rommet har kun naturlig avtrekk samt mangler tilluft for optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra bakken.
Oljetank	TG-IU pga ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i kjeller er målt til 208 cm
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført fra tak men kaldloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.3.2026

Rapportdato
27.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tone Kaspara Selsvold**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Arve Selsvold.**

Navn: **Elkem Asa**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse: **Skulevegen 3, 5614 Ålvik**

Kommunenr:	**4622**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**321**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1920** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har valmettakform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Gulvbelgg på bad samt rom med vanninnstallasjon. Ellers laminat og venyl belegg.
Vegg- Baderomsplater på bad, ellers malte slette/striet overflater samt malt panel.
Tak- Takesplater i himling på loft, malt slett strie 1 etg med takesplater i entre. Panel i himling i kjeller.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, vedovn i stue samt varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1920 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Kledning er byttet (kilde: eier)	Nei
2013	Drenering erskiftet (Kilde: Eier)	Nei
2013	Kjøkken er montert i 2013 (Kilde: Eier)	Nei
2013	Bad er fra 2013 (Kilde: Eier) Baderomsvifte fra 2026	Nei
2013	Vindu på kaldloft ble byttet samt utvendig indekking av vindu, utført av blikkenslager (Kilde: Eier) Det var vannskader i karmen rundt det gamle	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**52**	**52** Romfordeling: -Entre: 8,6 m² -Stue: 27,6 m² -Kjøkken: 13,6 m² Takhøyde målt i stue. 2,52 m 2,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**52**	**52** Romfordeling: -Gang: 9,9 m² -Bad: 5,1 m² -Soverom: 14,1 m² -Soverom: 12,4 m² -Rom med vanninnstallasjon: 7,8 m² Takhøyde målt på soverom 2,41 m 3,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Kald/Loft	**22**	**22** Romfordeling: -Kaldloft: 21,6 m² 0,4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**46**	**46** Romfordeling: -Gang: 18,4 m² -Rom med vanninnstallasjon: 13,1 m² -Bod: 4,4 m² -Bod: 7,4 m² Takhøyde målt i gang. 2,08 m² 2,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**24**
Totalt m²	**172**	**172**	**0**	**0**	**24**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kald/Loft	41	22	19
Totalt m²	**41**	**22**	**19**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2013 (Kilde: Eier)	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all dommedags satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Det er registrert bruk av knotteplast som fuktsikring på utsiden av grunnmur, avsluttet med topplist.

Det er stedvis observert at knotteplasten har løsnet fra topplisten, noe som kan medføre at det kan oppstå åpninger hvor vann kan trenge ned bak knotteplasten. Videre er det enkelte steder registrert manglende topplist. (TG-2 pga stedvis knotteplast er løsnet fra topplist samt stedvis manglende topplist)

Utførelsen fremstår som mangelfull ved at knotteplast ikke er tilstrekkelig festet og avsluttet. Topplist har som funksjon å hindre overflatevann og masser i å trenge ned bak knotteplasten. Manglende eller feilmontert topplist reduserer systemets funksjon som fuktsikring.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.(TG-2)

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kristisk fordi kjelleren er uinnredet. (TG-2)

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konsekvens
-Økt risiko for vanninntrengning bak knotteplast
-Oppfukting av grunnmur
-Risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen
-Mulig svekket dreneringseffekt

Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning på kjellervegg og eventuelle innvendige konstruksjoner.

Tiltak
-Kontroll av hele omfanget av knotteplast og avslutninger
-Reetablering/montering av topplist der dette mangler
-Sikre korrekt innfesting av knotteplast i topplist
-Eventuelt supplere med tetting/overdekning for å hindre vanninntrengning
-Vurdere samtidig kontroll av drenering dersom det er mistanke om fuktpåvirkning

Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Det registreres mindre riss/malingsavskalling i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessige betydning slik dette fremstår i dag.

For bygninger av denne alderen må det påregnes at diffusjonssperre mot grunn ofte ikke er etablert. Basert på datidens byggeskikk innebærer dette risiko for fuktvandring i grunnmur og kjellergulv som følge av kapillært oppsug i betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det anbefales å foreta en gjennpussing av riss/malingsavskalling i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Generelt periodisk utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. TG.2)

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. (TG-2) Det er ved senere tid ettermontert grunnmursplast på grunnmur.

Det registreres fuktskjolder på overflater. (TG-2)

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG-2)

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller.

Arealer er ikke oppvarmet og kondensering på vegger kan oppstå ved endret bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsikt ved jevnlige målinger av fukt samt jevnlig kontroll av overflater.

KONSEKVENS:
-Begrenset egnethet for varig oppholdsrom
-Ved endret bruk (oppvarming/innredning) øker risikoen for kondens og skader betydelig

Tiltak
-Opprettholde dagens bruk som grovkjeller
-Sikre god ventilasjon
-Unngå lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot gulv/vegger

Ved oppgradering / bruksendring:
- Vurdere utvendig isolasjon
-Eventuelt etablere fuktsikret gulv (kapillærbrytende lag og isolasjon)
-Vurdere balansert ventilasjon / oppvarming tilpasset konstruksjonen

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting: 24,7 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Vinduer og dører



Svelging i ytterdør/kjeller.

Beskrivelse
1 ETG: Ytterdør med 2-lags isolerglass Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980 2 ETG: Vinduer med 2-lags isolerglass 1983 og noen ukjent årstall. . KJELLER: Vinduer med 2-lags isolerglass, byttet i 2023 (Kilde: Eier)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. (TG-2)

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. (TG-2)

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens. (TG-2)

Vindu i entre lot seg ikke åpne. Det registerers manglende håndtak/låse mekanisme til vindu. (TG-2)

Eldre vindu i trappeoppgang lot seg ikke åpne. (TG-2)

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. (TG-2)

Ytterdør i kjeller er det registrert svelging/fuktopptrekk i dørblad (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av vinduer/dører

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger



Værslitasje på vannbord i underkant bordkledning.

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet kledning på fasade i 2013 (Kilde: Eier)	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart



Sprukket kledningsbord.

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting bak kledning mot grunnmur, da vannbord i underkant ligger tett mot konstruksjonen. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktskader. Kontroll og eventuelle tiltak anbefales. TG-2 pga usikkerhet rundt lufting bak kledning.)

Enkelte kledningsbord er sprekt (TG-2)

Det registerers stedvis slitasje/malingsavskalling i vannbord som ligger over grunnmur og under bordkledning. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens ved mangelfull utluftning bak kledning.
-Risiko for mangelfull uttørking bak kledning
-Økt fare for fuktopphopning og skader over tid
-Mulighet for skjulte råte- og fuktskader

TILTAK:
-Kontroll anbefales ved demontering/åpning av konstruksjonen, anbefaler og ta av et kledningsbord ved vannbord for kontroll av lufting.
-Vurdere etablering av luftespalte dersom dette ikke er ivaretatt
-Sikre korrekt avslutning med tilstrekkelig lufting i underkant

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå med begrenset kontrollmuligheter

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se Takkonstruksjon/loft for mer informasjon.

Inspeksjon og vurdering av skorstein over tak anbefales når forholdene gjør det mulig. Det må påregnes oppgradering av utvendige forhold pga alder.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Det anbefales å undersøke nærmere tetteheten og gjennomføring av takkonstruksjonen. Det er visuelt registrert fuktmerker rundt pipe.



Stedvis eldre fuktmerker i undertak. Ikke funnet forhøyede fuktverdier

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takkonstruksjon/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå og innvendig loft, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig tak konstruksjon som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje

Merknad: Det kan være avvik på takkonstruksjon/loft som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Avviket kan føre til videre deformasjoner over tid dersom utviklingen fortsetter. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

Det registreres fuktmerker rundt pipe gjennomføring i tak. (TG-2)

Det er registrert tegn som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke.
Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdene må ses i sammenheng med utvendig taktekking. Utvendig fuktsikring må kontrollers når forholdene ligger tilrette.

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

Tiltak:
- Utføre en mer omfattende inspeksjon av takkonstruksjon og loft når sikker tilgang er tilgjengelig (f.eks. stillas eller sikret stige) for å avdekke forhold som ikke er synlige fra bakkenivå.
- Vurdere å utbedre eller supplere ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ved raft/takfot, for å redusere risiko for fuktbelastning.
- Overvåke og eventuelt utbedre registrerte skjevheter eller nedbøyninger dersom deformasjonen utvikler seg videre.
- Undersøke kilder til fuktmerker på innvendige overflater og rundt pipegjennomføringen for å avklare årsak (lekkasje, kondensering eller annen fuktkilde).
- Vurdere tiltak mot treskadeinsekter, herunder behandling eller utskifting av angrepet trevirke.
- Etablere rutiner for periodisk kontroll av tak/konstruksjon for å oppdage nye fukt- eller skadespor tidlig.

Konsekvenser:
- Begrenset kontroll fra bakkenivå kan medføre at skjulte skader eller svekkelser i takkonstruksjonen ikke oppdages.
- Manglende eller utilstrekkelig ventilering øker risikoen for fuktopphopning, mugg- og råteskader over tid.
- Skjevheter og nedbøyninger kan medføre videre deformasjon dersom belastning eller alder fortsetter å påvirke konstruksjonen.
- Fuktmerker rundt pipe og innvendige himlinger kan indikere lekkasjer eller kondensering, som over tid kan føre til fuktskader.
- Aktivt angrep av treskadeinsekter kan svekke bæreevne og føre til videre spredning dersom tiltak ikke iverksettes.

6.9 Taktekking





Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

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

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. (TG-2)

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. (TG-2)

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking på tak, anbefales når forholdene gjør det mulig. Det må påregnes oppgradering av utvendige taktekking.

Jevnlig takbjelker anbefales for kontroll av undertak og gjennomføringer. Rens av tak anbefales (mosegroe)

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

Anbefaler generell kontroll utført av taktekker for kontroll av undertak og gjennomføringer.

6.10 Kjøkken



Krakelering i vask.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Microbølgeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TG-2 er satt på grunn av kakelering i vask, samt stekeovn ikke er festet i høyskap. (sikkerhet) samt enkelte skap må justeres.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig tilsyn av kakelering i vask. Ved behov anbefales det å skifte ut vasken.

Det bør gjøres tiltak mot stekeovn. Denne bør festet i høyskap pga sikkerhet.

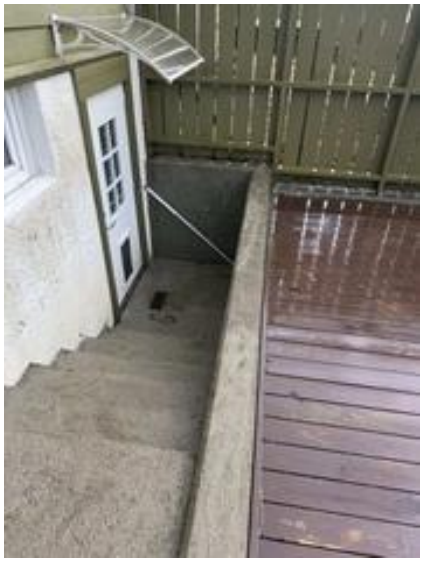
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registerers sug i kanalen.

6.11 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Det mangler rekkverk ved trapp



Mangler håndløper

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takhøyde i kjeller er målt til 208 cm
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført fra tak men kaldloft.

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2024 hadde vi tett kloakk. Dette har vert ett problem i mange år. Det er installert en pakning feil like utenfor grunnmur, slik at tverrsnitt at røret ser ut som en ø. Eier har bilder fra rørlegger om nødvendig. På grunn av dette, og at vi vet det er dårlig fall i rørene under kjellergulvet valgte eier og nabo å legge nye rør på min nordvegg i kjelleren, og koblet det til det gamle røret utenfor grunnmur under parkeringsplass.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er påvist stakeluke ved inspeksjonsluke i kjeller. Staking kan også utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Merkand: Det burde bare gå vann i kjellergulv via gulvflisene i kjeller. (Kilde: Eier)

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg: TG-2 av eldre støpejern avløp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av vaskekjeller vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert i kjeller. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg (TG-2 pga alder)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det er ukjent om det finnes oljetank på eiendommen. Eier har ikke gitt opplysninger om dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kartlegge om det finnes oljetank på eiendommen.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service av anlegget anbefales.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). (TG-2)

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad (TG-2)

Det er svak/manglende ventilering av kjeller (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

Ventilering av kjeller bør utbedres. Eventuelt med klaffventiler på yttervegg.

6.19 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Gulvbelegg
Vegg-Baderomsplater
Tak- Takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble sist oppgradert i 2013 (Kilde: Eier)

Det var en luftlomme i gulvbelegg ved vask. Luftlommen er åpnet og lukket med silikon. Forholdene er ikke synlig (Kilde: Eier)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

26mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 5mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Det er en oppkant ved dør på 20 mm.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløprørføringer i vegg til servant. (TG-2)

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. (TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til dusjkabinett (TG-2)

Det gjort utbedringer på gulvbelegg foran vask. Det er skjært en stripe hvor det var luftboble, og tettet med silikon (Kilde: Eier) Det er ikke synlig merke i gulvbelegg. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Løsningen/utførelsen rundt utbedringene av luftboblen ved vask gir fare for fukt i konstruksjonen. Lokal kontroll av gulvlegger samt utbedringer etter behov anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Toalett -Dusjkabinett -Servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. (TG-2)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Rom med vanninnstallasjon loft

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering **TG-2**

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

OVERFLATER:
Gulv- Gulvbelegg
Vegg- malte slette/striet overflate
Tak- Hvite takesplater i himling.

SANITÆRUTSTYR:
Det er utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin.

VENTILASJON:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt tilførsel av friskluft, for eksempel gjennom en tilluftspalte under døren, for å sikre optimal ventilering av rommet.

6.21 Rom med vanninnstallasjon/Vaskekjeller

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Rommet er ikke tilstrekkelig sikret med lekkasjesikring for vanninnstallasjon

Rommet har utilstrekkelig ventilering og mangler tilstrekkelig tettesjikt for vann- og fuktbeskyttelse. Det er eldre plastsluk uten tilfredsstillende tetting.

Det er registrert salt- og kalkutslag på yttervegger som ligger under terreng, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Rommet egner seg derfor ikke for våtromsbruk uten omfattende utbedringer.

6.22 Bod med dusj.

Beskrivelse
Rommet er innredet med eldre installasjon for dusj, antatt fra tidligere bruk. På grunn av rommets utforming anbefales det ikke å benytte dusjen. Rommet har utilstrekkelig ventilering og mangler tilstrekkelig tettesjikt for vann- og fuktbeskyttelse. Det er eldre plastsluk uten tilfredsstillende tetting. Det er registrert salt- og kalkutslag på yttervegger som ligger under terreng, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Rommet egner seg derfor ikke for våtromsbruk uten omfattende utbedringer.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Kaspara Selsvold	9578-5999-4-1597491	2026-03-16 14:44:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
37-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Tone Kaspara Selsvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21578897
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn, vet bad ble pusset opp i 2013, vet vaskerom ble pusset opp sent 1990tall eller tidlig 2000.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet de byttet kledning i 2013

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenering ble laget av Karl Haheim og Trude Selsvold i 2013

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet elektrisk er nytt i kjeller

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tror det var 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny kloakk ble lagt i kjellerVEGG imot nord av Oyvind Larsen, koblet til gammel kloakk under parkeringsplass vest. Det er en feilplassert pakning i gammel kloakkror under betonggulvet. Det eneste som nå går igjennom røret under gulvet er avløp direkte i kjellergulv. Ingen toalett kan bli koblet til gulvet, papir vil forårsake propp. Kun vann ifra vasken og vaskemaskin kan gå der.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Botnen skjærts ut dør i grunnmur, bygge trapp opp til hage.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ny kloakk ble lagt i kjellervegg imot nord av ØYVIND Larsen, koblet til gammel kloakk under parkeringsplass vest. Det er en feilplassert pakning i gammel kloakkror under betonggulvet. Pakningen førte til propp hyppig. Det eneste som nå går igjennom røret under gulvet er avløp direkte i kjellergulv. Ingen toalett kan bli koblet til gulvet, papir vil forårsake propp. Kun vann ifra vasken og vaskemaskin kan gå der. Skulle dette gå tett burde å løpene i kjeller plugges og pensjoneres.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Syns de store vinduene i andre etasje ikke er så mange år unna utskifting.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Elektrisk I kjeller ble ikke godkjent på en kontroll, dette er fikset.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ny kloakk ble lagt i kjellervegg imot nord av ØYVIND Larsen, koblet til gammel kloakk under parkeringsplass vest. Det er en feilplassert pakning i gammel kloakkror under betonggulvet. Pakningen førte til propp hyppig. Det eneste som nå går igjennom røret under gulvet er avløp direkte i kjellergulv. Ingen toalett kan bli koblet til gulvet, papir vil forårsake propp. Kun vann ifra vasken og vaskemaskin kan gå der. Skulle dette gå tett burde løpene i kjeller plugges og pensjoneres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpe varmer ikke, den må byttes

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Huset er fredet av kommune

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Bare at huset er fredet

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tomt leies av ELKEM BJOLVEFOSSEN

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tone Kaspara Selsvold	**2026-03-16**

Identifikasjon

Tone Kaspara Selsvold

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

enova

Energiattest



Adresse **Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268645**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175230955**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **321**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 697 kWh**



Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 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. Montér 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: 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 11: 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 12: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 77 **Bruksnr.:** 321
Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK
Referanse: 37-0024/26

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 77 **Bruksnr.:** 321
Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK
Referanse: 37-0024/26

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 77 **Bruksnr.:** 321
Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK
Referanse: 37-0024/26

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		4415
Avløp		7079
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Brannsyn, feiing		489
Eigedomsskatt		Ingen eigedomsskatt
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	31.12.2025	626

Kommentar
Siste avlesing vassmålar er stipulert. Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit vassforbruk på 62 m3 pr år Alle prisar inkl. mva. Eigedomen er hisoriks= ingen eigedomsskatt

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 77 **Bruksnr.:** 321
Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK
Referanse: 37-0024/26

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.



	Kartutsnitt	N
		Målestokk: 1:1000 Dato:17/3-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Reguleringsplan for "Byen" i Ålvik
Kvam herad

Framlegg til reguleringsføresegner til reguleringsplan for "Byen" i Ålvik, Kvam herad.
Revidert i samsvar med vedtak i Kvam heradstyre 07.10.93

§1 Planområdet.
Det regulerte området er vist på reguleringsplanen med reguleringsgrense.

§2. Reguleringsføremål.
Området er regulert til følgjande føremål:
- Byggjeområde (bustader)
- Offentlege vegar.
- Friområde.
- Felles veg/parkeringsplass/garasje.
- Spesialområde (bygningsvern).

§3. Byggeområde for bustader.
a. I områda skal oppførast bustader i inntil 2 høgder innanfor viste byggegrenser. I tillegg kan det lagast rom på loft sjølv om dette utifrå definisjon på etasje vert 3. høgd.
b. Bustadene skal vera fritthggjande ein- og tomannsbustader.
c. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i % av tomteareal) er 40 %.
d. Byggemelding skal gjera grele for plassering av garasje for ein bil, samt plass for ein bil pr. bustadeining. Garasjen skal tilpassast huset med omsyn til form, materialbruk og farge.

§4. Offentlege trafikkområde.
a. Offentlege trafikkområde omfattar:
- Køyrevegar.
- Gang- og sykkelvegar.
- Parkeringsplass.

b. Del av E68 skal ha lineføring som vist på planen.
c. Eksisterande vegar og plasser skal vedlikehaldast i den form og med den materialbruk det er i dag.
d. Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalande utsjånad.

§5. Friområde.
a. Friområda skal nyttast til park, grøntbelte.

§6 Fellesområde. Felles private garasjar.
a. Garasjane skal ha form/takform og plassering som vist på planen og elles vera einsarta med omsyn til materialbruk og detaljering.
b. Garasjeområdet mellom F3 og VB1 skal disponerast av dei 4 vestlegaste husa i VB1 (del 5 som ikkje har vist garasje på eigen grunn) og dei 2 øvre husa i VB2 (4 husvære). Garasjeområdet nord for VB3 skal disponerast av VB3 (2 husvære) og dei 2 austlegaste husa i VB1 (del 3 som ikkje har vist garasje på eigen grunn).

§7. Spesialområde.
a. I frisiktområde ved vegkryss skal det vera fri sikt ned til 0,5 meter veghøgd i kryssande vegar.
b. Verna område, bustad. Bygningar og miljøet kring desse er underlagt vern. Bygningsmessige endringar, oppføring av tilbygg, garasjar o.l. må føreleggjast fylkeskonservatoren i Hordaland for godkjenning.
c. I spesialområde vern er ikkje vist byggegrenser. Alle bygningar som er viste inngår i bustadområdet med bygningsvern. Bygningsmessige endringar som tilbygg, garasjar m.v. og som ikkje er vist/inkludert i planen, og som i lgg nærare veg enn minsteavstanden i veglova, må føreleggjast vedkomande vegstyremakt til godkjenning.

§8. Etter at plan og føresegner er vedtekne, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar i strid med vedtaket.

§9. Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unntak for mindre vesentlege endringar frå planen og føresegnene.

Sivilarkitekt MNAL Alv Martin Vangdal 5600 Norheimsund tlf: 05 551940 fax: 05 552440

Vedtekne av Kvam heradstyre 07.10.93, sak 5493H

Kvam herad, teknisk etat
Roy-Sverre Amundsen
tekn. sjef

Sigmund Tveisme
plansjef

TEIKNFORKLARING

PBL§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE

- B — BUSTADOMRÅDE
- BUSTADOMRÅDE
- HYTTEOMRÅDE
- FORRETNINGAR, KONTOR M.M.
- INDUSTRI
- OFFENTLEGE BYGNINGAR
- ALMENNYTTING FÖREMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- JORDBRUK / SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

- KÖYREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDE

- F — PARK, TURVEG, LEIKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDE

- RAS / FLAUM

6. SPESIALOMRÅDE

- BEVARING
- VB — VERNA OMRÅDE, BUSTAD
- FRISIKT

7. FELLESOMRÅDE

- FELLES AVKÖYRING
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES PRIVATE GARASJAR

STREKSYMBOL M.M.

- PLANGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFÖREMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERANDE EIGEDOMSGRENSE SOM VERT OPPHEVA
- FRISIKTLINE
- SENTERLINE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV BYGGNINGAR FRÅ PERIODEN 1915–1930

EKVIDISTANSE 1 METER

MÅLESTOKK 1:1000

0 10 20 30 40 50 METER

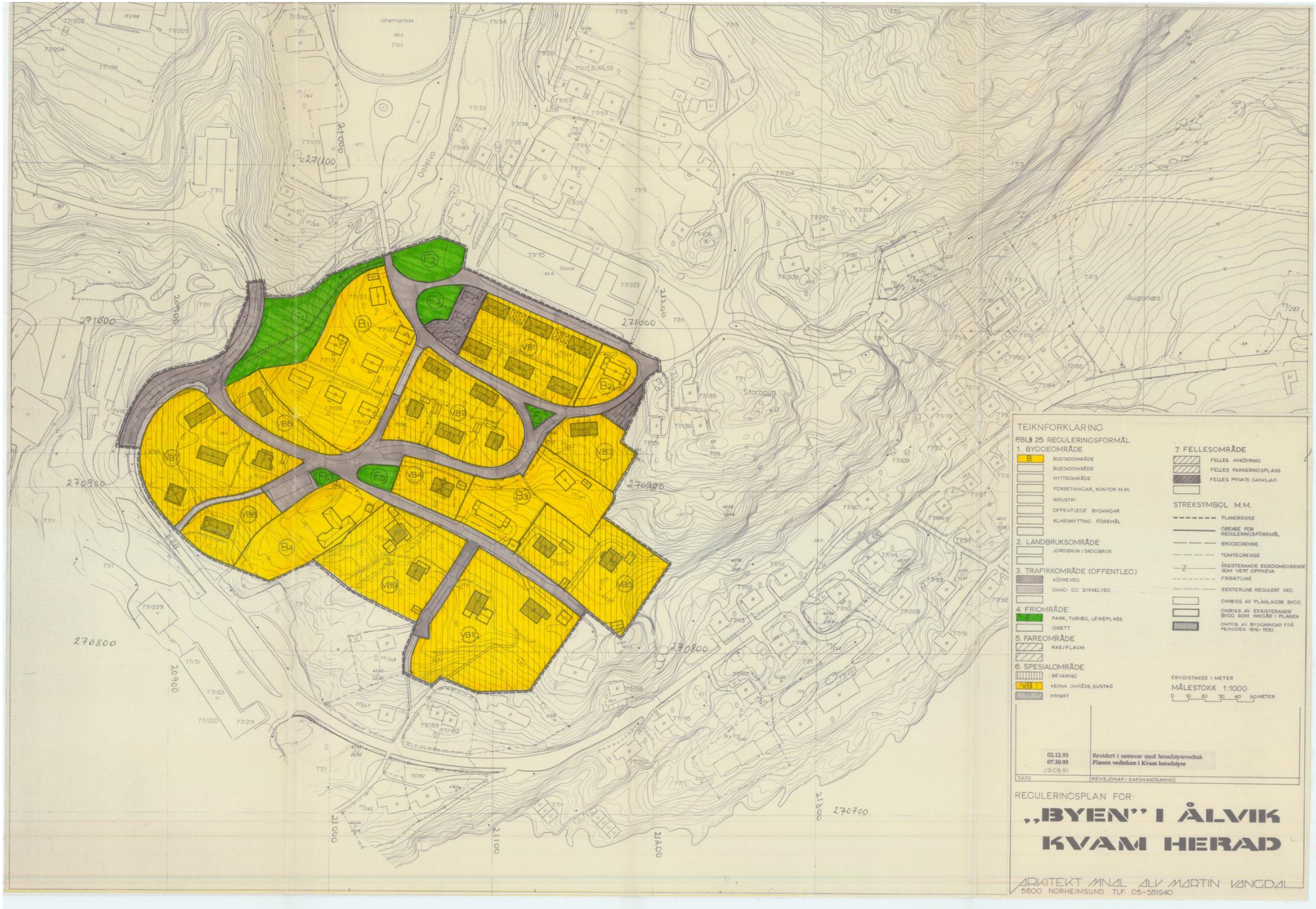
DATO	REVISJONAR / SAKSHANDSAMING
02.12.93	Revidert i samsvar med heradstyrevedtak
07.10.93	Planen vedteken i Kvam heradstyre
09.09.91	

REGULERINGSPLAN FOR:

„BYEN" I ÅLVIK

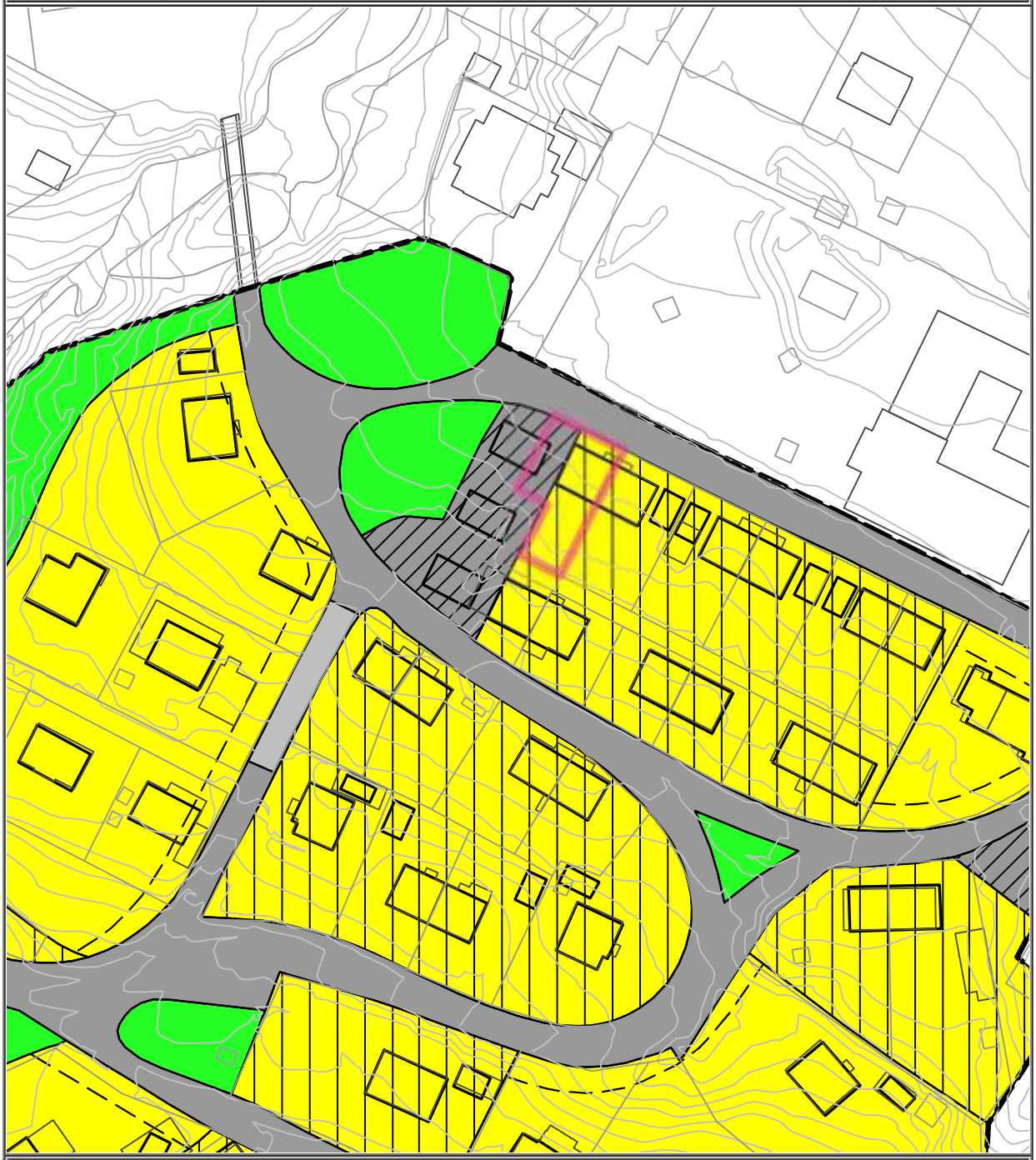
KVAM HERAD

ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF: 05-551940


TEIKNFORKLARING
PBL§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDE
B BUSTADOMRÅDE
BUSTADOMRÅDE
HYTTEOMRÅDE
FORRETNINGAR, KONTOR M.M.
INDUSTRI
OFFENTLEGE BYGNINGAR
ALMENNYTTING FØREMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDE
JORDBRUK / SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)
KØYREVEG
GANG- OG SYKKELVEG
4. FRIOMRÅDE
F PARK, TURVEG, LEIKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDE
RAS / FLAUM
6. SPESIALOMRÅDE
BEVARING
VERNA OMRÅDE, BUSTAD
FRISIKT
7. FELLESOMRÅDE
FELLES AVKØYRING
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES PRIVATE GARASJAR
STREKSYMBOL M.M.
PLANGRENSE
GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERANDE EIGEDOMSGRENSE SOM VERT OPPHEVA
FRISIKTLINE
SENTERLINE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
OMRISS AV BYGGNINGAR FRÅ PERIODEN 1916–1930
EKVIDISTANSE 1 METER
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 20 30 40 50 METER
02.12.93 Revidert i samsvar med heradstyrevedtak
07.10.93 Planen vedteken i Kvam heradstyre
09.09.91
DATO REVISJONAR / SAKSHANDSAMING
REGULERINGSPLAN FOR:
„BYEN" I ÅLVIK
KVAM HERAD
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF. 05-551940

SITUASJONSKART

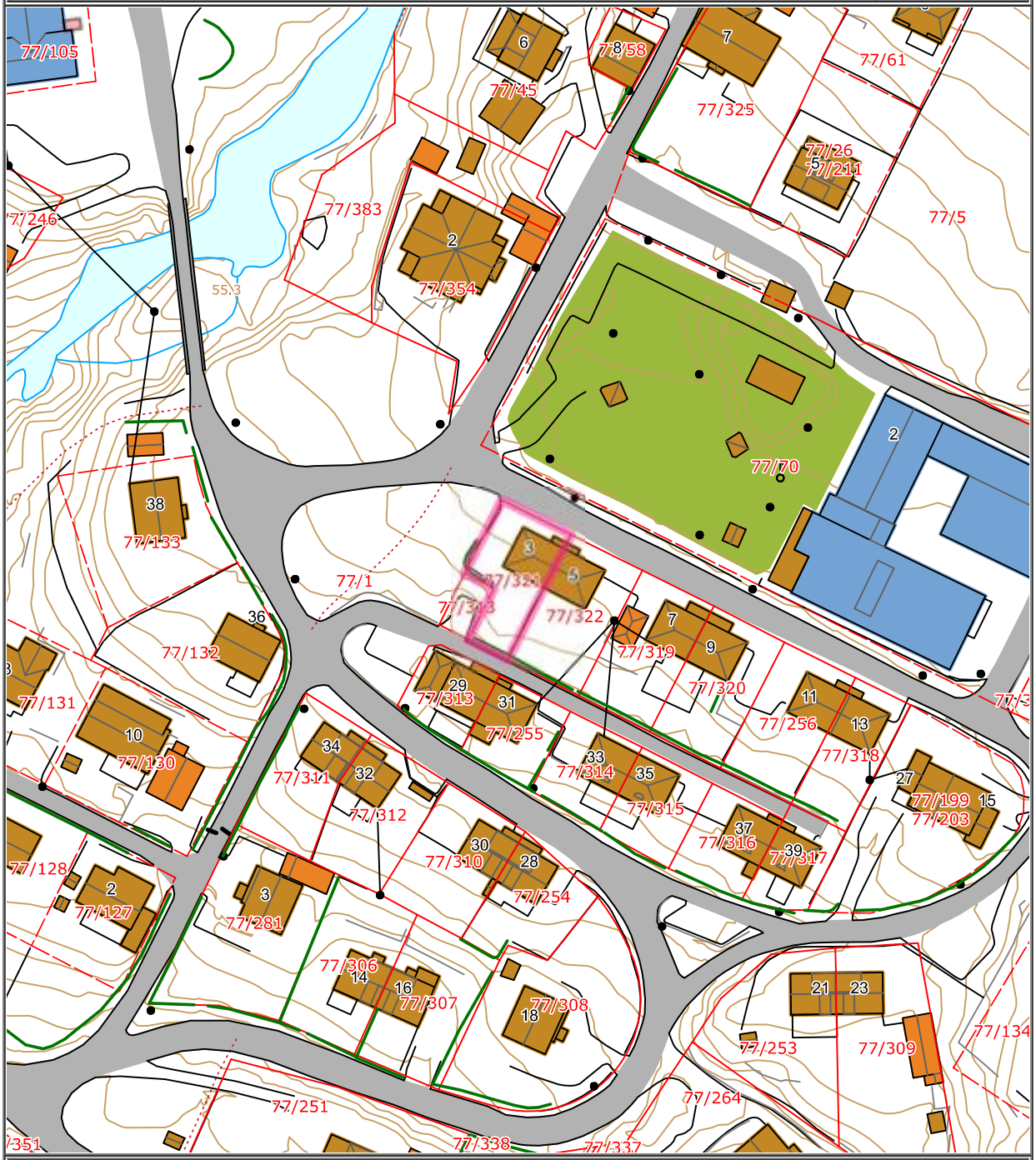
Eigedom:	Gnr: 77	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK			
Heimelshavar:	ELKEM ASA, Postboks 334 Skøyen, 0213 OSLO, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 17/3-2026 Signatur:			Målestokk 1:1000



Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 77	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skulevegen 3, 5614 ÅLVIK			
Heimelshavar:	ELKEM ASA, Postboks 334 Skøyen, 0213 OSLO, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 17/3-2026 Signatur:			Målestokk 1:1000



Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

ambita

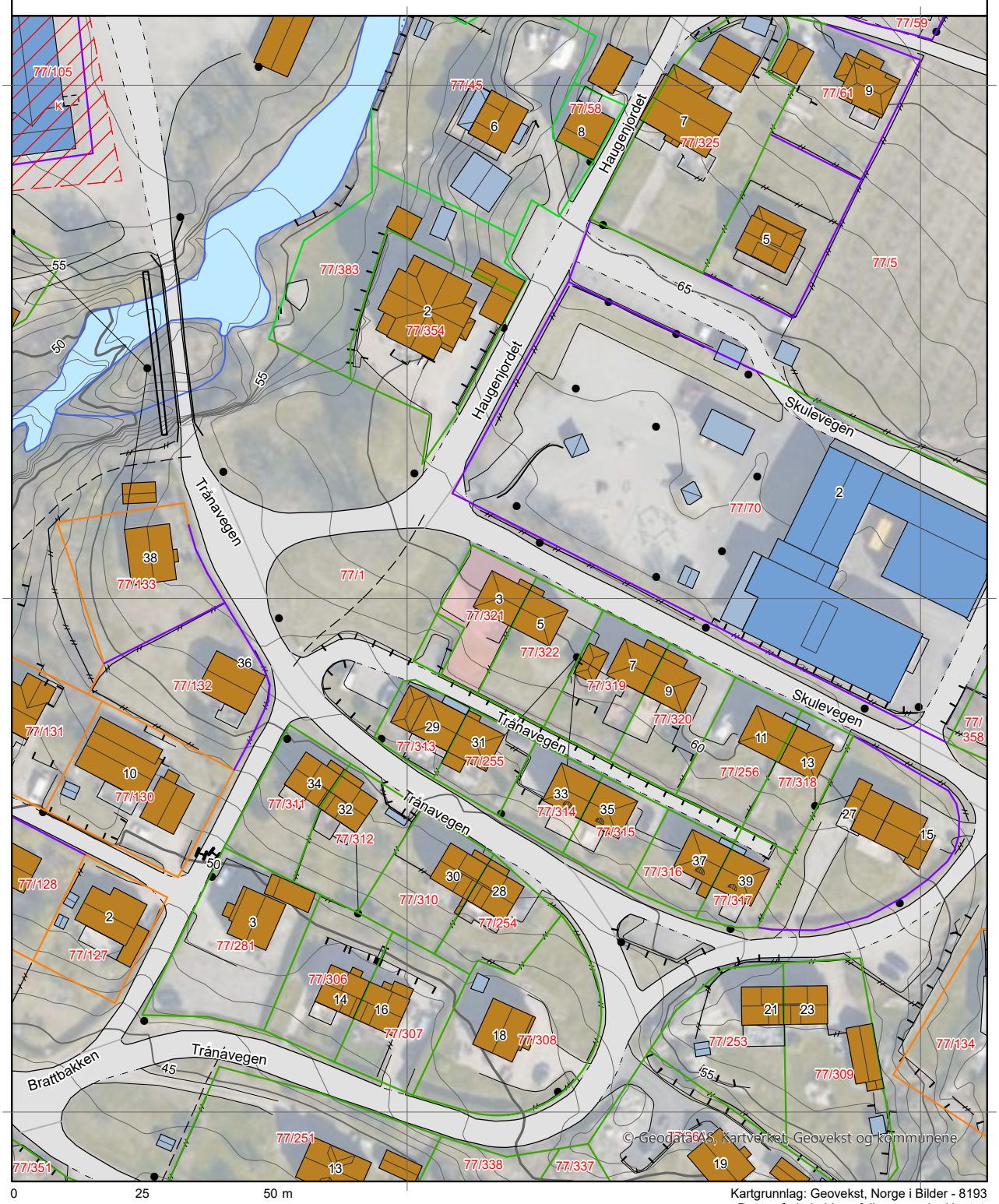
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/77/321/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/77/321/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 321	**Kommune:**	4622	Kvam
Adresse:				
Veiadresse:	Skulevegen 3, gatenr 1123 5614 Ålvik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 11	Ålvik sentrum Ålvik
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080803 5141	Ålvik Ålvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hus Nr. 525 A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.12.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	294,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4622/77/321	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	03.04.2009	Berørt	1238/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2009	Berørt	1238/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1238/77/74	0,0
			Berørt	1238/77/202	0,0
			Berørt	1238/77/205	0,0
			Berørt	1238/77/288	0,0
			Berørt	1238/77/326	0,0
			Berørt	1238/77/329	0,0
			Berørt	4622/77/1	0,0
			Berørt	4622/77/3	0,0
			Berørt	4622/77/5	0,0
			Berørt	4622/77/26	0,0
			Berørt	4622/77/33	0,0
			Berørt	4622/77/34	0,0
			Berørt	4622/77/35	0,0
			Berørt	4622/77/39	0,0
			Berørt	4622/77/45	0,0
			Berørt	4622/77/46	0,0
			Berørt	4622/77/58	0,0
			Berørt	4622/77/59	0,0
			Berørt	4622/77/61	0,0
			Berørt	4622/77/62	0,0
			Berørt	4622/77/63	0,0
			Berørt	4622/77/70	0,0
			Berørt	4622/77/73	0,0
			Berørt	4622/77/75	0,0
			Berørt	4622/77/76	0,0
			Berørt	4622/77/77	0,0
			Berørt	4622/77/78	0,0
			Berørt	4622/77/79	0,0
			Berørt	4622/77/80	0,0
			Berørt	4622/77/81	0,0
			Berørt	4622/77/82	0,0
			Berørt	4622/77/83	0,0
			Berørt	4622/77/84	0,0
			Berørt	4622/77/105	0,0
			Berørt	4622/77/106	0,0
			Berørt	4622/77/109	0,0
			Berørt	4622/77/110	0,0
			Berørt	4622/77/111	0,0
			Berørt	4622/77/112	0,0
			Berørt	4622/77/113	0,0
			Berørt	4622/77/127	0,0
			Berørt	4622/77/128	0,0
			Berørt	4622/77/129	0,0
			Berørt	4622/77/130	0,0
			Berørt	4622/77/132	0,0
			Berørt	4622/77/133	0,0
			Berørt	4622/77/134	0,0
			Berørt	4622/77/135	0,0
			Berørt	4622/77/136	0,0
			Berørt	4622/77/147	0,0
			Berørt	4622/77/148	0,0
			Berørt	4622/77/149	0,0
			Berørt	4622/77/150	0,0
			Berørt	4622/77/151	0,0
			Berørt	4622/77/152	0,0
			Berørt	4622/77/153	0,0
			Berørt	4622/77/154	0,0
			Berørt	4622/77/155	0,0
			Berørt	4622/77/156	0,0
			Berørt	4622/77/157	0,0

Berørt	4622/77/158	0,0
Berørt	4622/77/159	0,0
Berørt	4622/77/160	0,0
Berørt	4622/77/161	0,0
Berørt	4622/77/162	0,0
Berørt	4622/77/163	0,0
Berørt	4622/77/164	0,0
Berørt	4622/77/165	0,0
Berørt	4622/77/166	0,0
Berørt	4622/77/167	0,0
Berørt	4622/77/168	0,0
Berørt	4622/77/169	0,0
Berørt	4622/77/170	0,0
Berørt	4622/77/171	0,0
Berørt	4622/77/172	0,0
Berørt	4622/77/173	0,0
Berørt	4622/77/174	0,0
Berørt	4622/77/175	0,0
Berørt	4622/77/176	0,0
Berørt	4622/77/177	0,0
Berørt	4622/77/178	0,0
Berørt	4622/77/179	0,0
Berørt	4622/77/181	0,0
Berørt	4622/77/182	0,0
Berørt	4622/77/198	0,0
Berørt	4622/77/199	0,0
Berørt	4622/77/200	0,0
Berørt	4622/77/203	0,0
Berørt	4622/77/209	0,0
Berørt	4622/77/210	0,0
Berørt	4622/77/211	0,0
Berørt	4622/77/212	0,0
Berørt	4622/77/213	0,0
Berørt	4622/77/214	0,0
Berørt	4622/77/221	0,0
Berørt	4622/77/238	0,0
Berørt	4622/77/242	0,0
Berørt	4622/77/244	0,0
Berørt	4622/77/245	0,0
Berørt	4622/77/246	0,0
Berørt	4622/77/247	0,0
Berørt	4622/77/248	0,0
Berørt	4622/77/249	0,0
Berørt	4622/77/250	0,0
Berørt	4622/77/251	0,0
Berørt	4622/77/252	0,0
Berørt	4622/77/253	0,0
Berørt	4622/77/254	0,0
Berørt	4622/77/255	0,0
Berørt	4622/77/256	0,0
Berørt	4622/77/257	0,0
Berørt	4622/77/262	0,0
Berørt	4622/77/264	0,0
Berørt	4622/77/266	0,0
Berørt	4622/77/267	0,0
Berørt	4622/77/268	0,0
Berørt	4622/77/269	0,0
Berørt	4622/77/271	0,0
Berørt	4622/77/272	0,0
Berørt	4622/77/273	0,0
Berørt	4622/77/281	0,0
Berørt	4622/77/289	0,0
Berørt	4622/77/292	0,0
Berørt	4622/77/301	0,0
Berørt	4622/77/303	0,0
Berørt	4622/77/305	0,0
Berørt	4622/77/306	0,0
Berørt	4622/77/307	0,0

			Berørt	4622/77/308	0,0
			Berørt	4622/77/309	0,0
			Berørt	4622/77/310	0,0
			Berørt	4622/77/311	0,0
			Berørt	4622/77/312	0,0
			Berørt	4622/77/313	0,0
			Berørt	4622/77/314	0,0
			Berørt	4622/77/315	0,0
			Berørt	4622/77/316	0,0
			Berørt	4622/77/317	0,0
			Berørt	4622/77/318	0,0
			Berørt	4622/77/319	0,0
			Berørt	4622/77/320	0,0
			Berørt	4622/77/321	0,0
			Berørt	4622/77/322	0,0
			Berørt	4622/77/323	0,0
			Berørt	4622/77/324	0,0
			Berørt	4622/77/325	0,0
			Berørt	4622/77/328	0,0
			Berørt	4622/77/330	0,0
			Berørt	4622/77/332	0,0
			Berørt	4622/77/333	0,0
			Berørt	4622/77/334	0,0
			Berørt	4622/77/335	0,0
			Berørt	4622/77/336	0,0
			Berørt	4622/77/337	0,0
			Berørt	4622/77/338	0,0
			Berørt	4622/77/349	0,0
			Berørt	4622/77/351	0,0
			Berørt	4622/77/352	0,0
			Berørt	4622/77/353	0,0
			Berørt	4622/77/354	0,0
			Berørt	4622/77/356	0,0
			Berørt	4622/77/357	0,0
			Berørt	4622/77/359	0,0
			Berørt	4622/78/1	0,0
			Berørt	4622/78/57	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.12.1989	Avgiver	4622/77/1	-294,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/77/321	294,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skulevegen 3	Bolig	155,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175230955			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,0		49,0				
H01	1		53,0		53,0				
H02			53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DAGBOKFØRT
29 MAR 90 01498
SORENSKRIVAREN I HARDANGER

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede BJØLVEFOSSEN a.s., nedenfor kalt grunneieren og Åge Ramstad født 030723 [redacted] nedenfor kalt festeren, er inngått følgende kontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren en bebygget tomt som etter tinglyst skylddelingsforretning har fått gnr. 77 bnr. 321 i Kvam herad. Tomten måler ca. 365 m2.

2. Bortfestet skjer for et tidsrom av 80 år og mot en årlig festeavgift, stor kr. 600,- beregnet etter 4% av tomteverdien. Festeavgiften forfaller til betaling i 2 like store halvårlige terminer, etterskuddsvis, første gang den _____

   Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år i samsvar med den prosentvise endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Indeksen for august måned brukes.

   Ved forlengelse av festetiden kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

3. Grunneieren har panterett i bygningene med tilhørende festerett som sikkerhet for betaling av ett års forfallen festeavgift pluss renter.

4. Festeren har ansvaret og bærer selv kostnadene med egne vann- og kloakkstikkledninger.

5. Utgiftene til anskaffelse, oppsetting og vedlikehold av gjerder deles likt med eiere/festere av nabotomt.

6. Utgiftene i forbindelse med tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

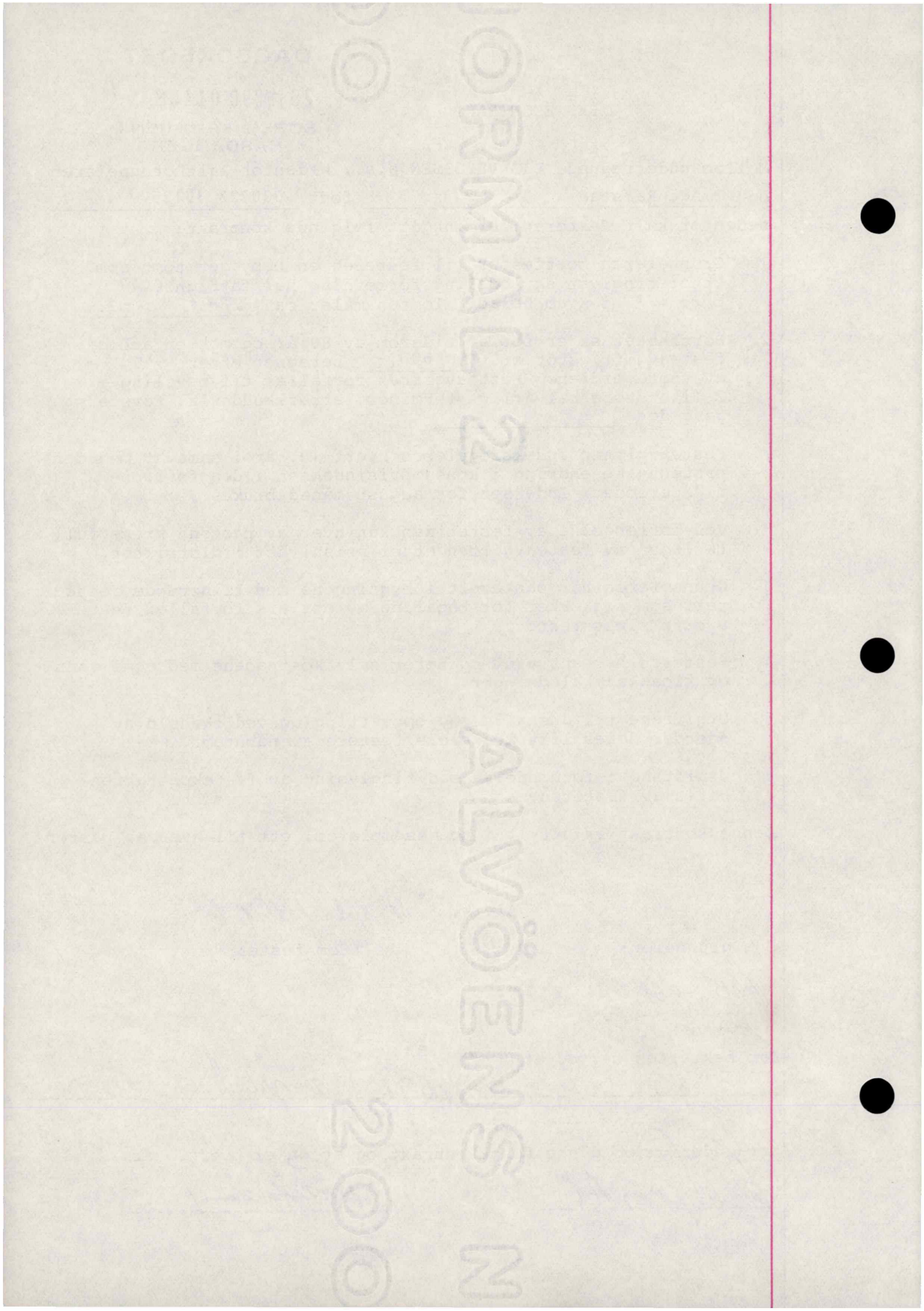
Ålvik, 26.03.1990

Som grunneier: Hans Bolstad for Odd

Som fester:

Det bekreftes herved at Åge Ramstad

har underskrevet denne festekontrakt og at de er over 20 år.


NORMAL 2
ALVÖ:ENS
NN 000

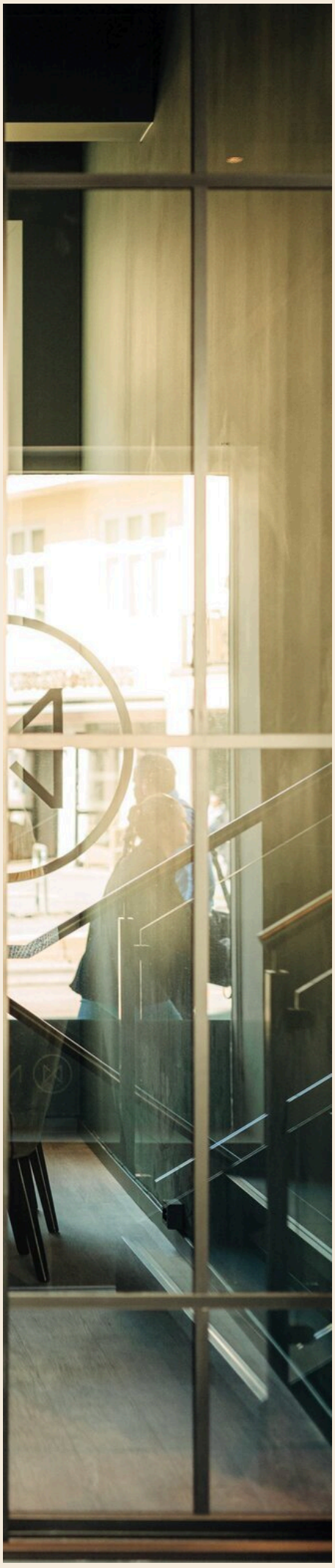
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

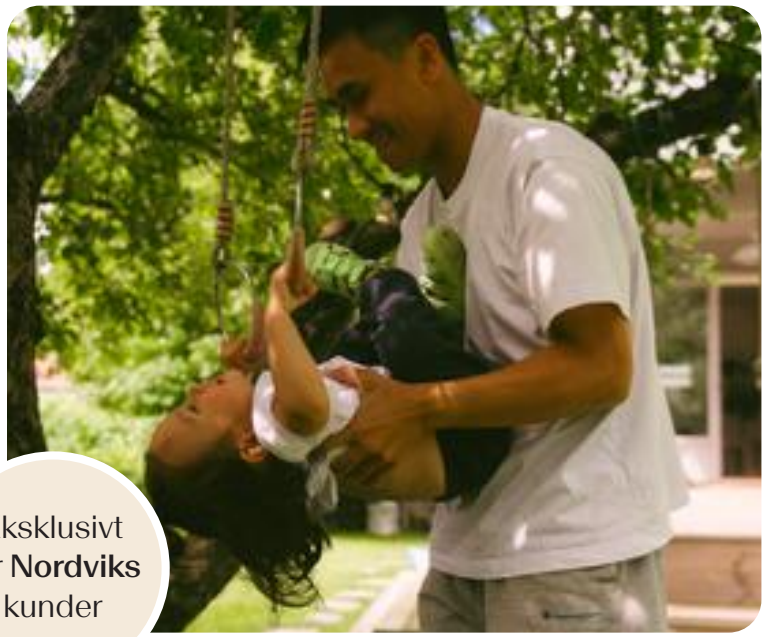


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skulevegen 3 5614 ÅLVIK
Matrikkel: Gnr 77, bnr 321 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jane Juell Osmo

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
j.osmo@nordvikbolig.no
942 76 244