NORDVIK

Skarpenesvegen 94

4 soverom | 136 kvm | Landbruk bolig



Velkommen til

Skarpenesvegen 94

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026









Nøkkelinformasjon

Småbruk på ca. 235 daa med idyllisk og landlig beliggenhet | Bolighus og driftsbygning m.m | Naust til disposisjon

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**97 630,-**
Totalpris	**3 947 630,-**
BRA-i	**136 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Landbruk bolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skarpenesvegen 94!

Eiendommen ligger i et rolig og landlig beliggenhet i Alver kommune. Det er kort avstand til barneskole og barnehage i nærområdet, samt gode skolealternativer på Frekhaug og i Knarvik innen 10–15 minutters kjøring. Dagligvare, servicetilbud og treningssenter finnes på Frekhaug, mens Knarvik tilbyr et bredere handels- og tjenestetilbud. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og fritidsaktiviteter samt et bredt utvalg av turmuligheter.

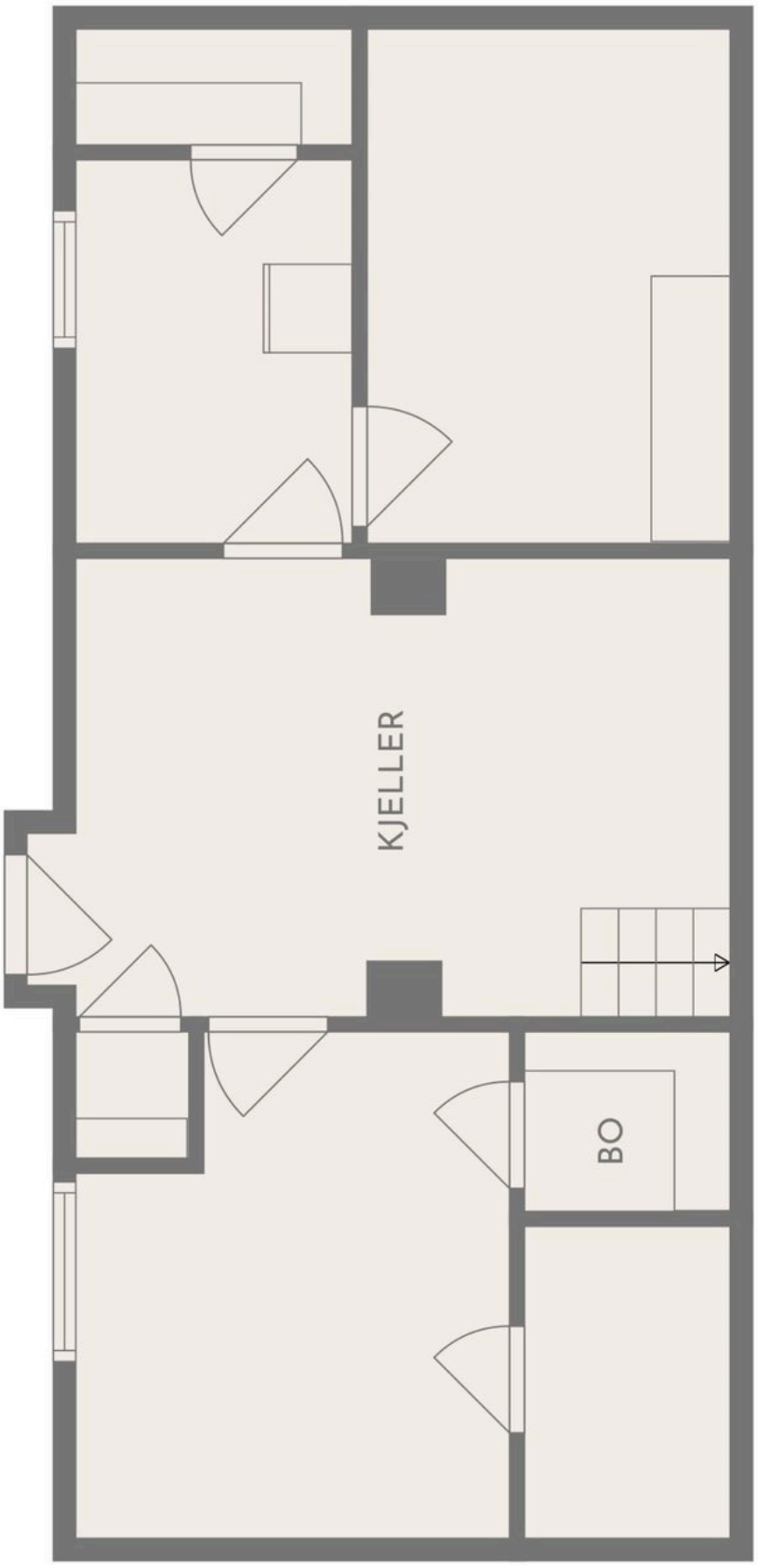
Eiendommen inneholder:

Våningshus
Driftsbygning
Skogshytte
Skinneflor
Disposisjon til naust (muntlig disposisjon uten rettsvern).

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 48 kvm

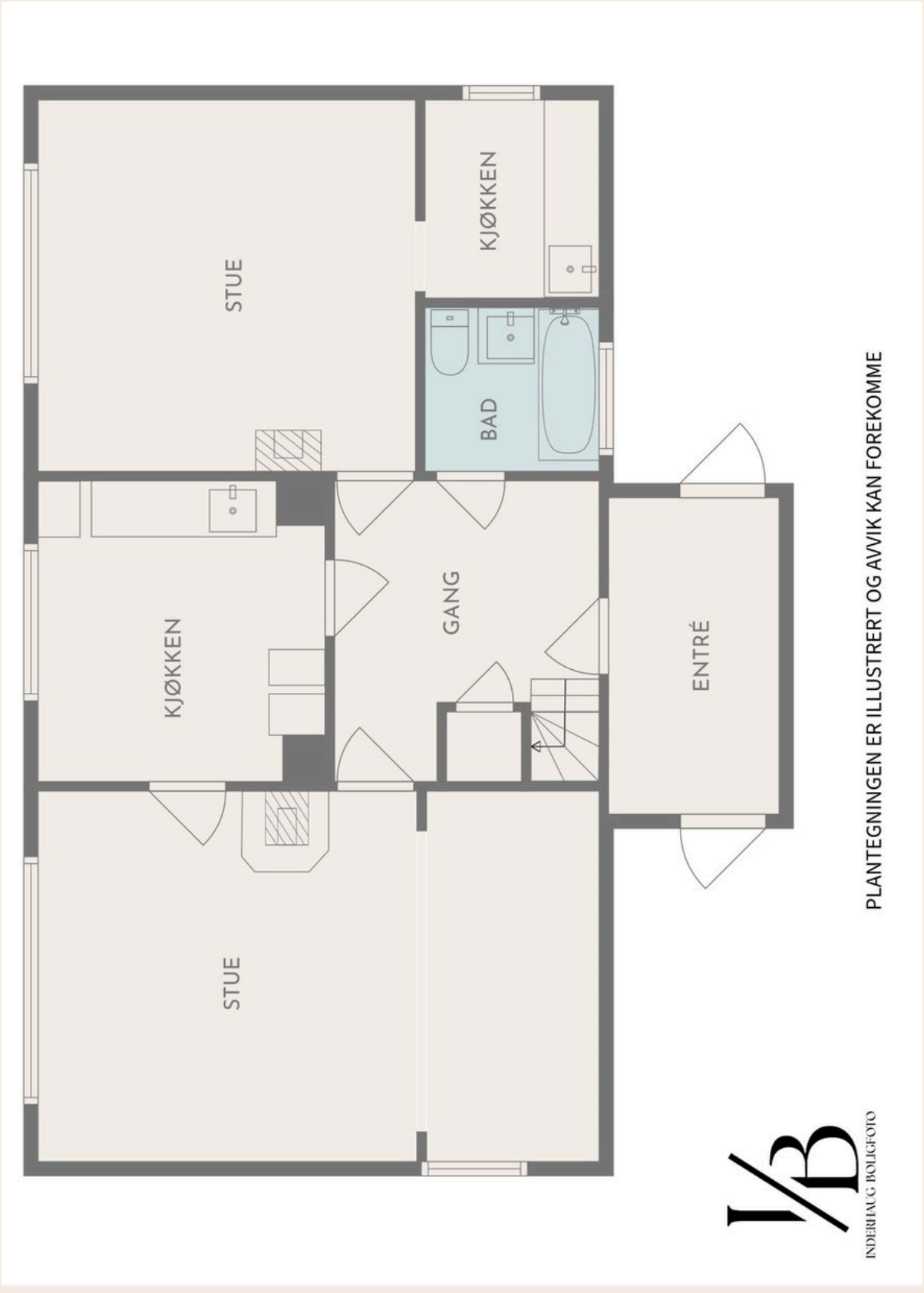


PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

INDERHAUG BOLIGFOTO

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

I/B
INDERHAUG BOLIGFOTO

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
37-0152/25

Boligtype og eierform
Landbruk bolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG
Gnr 341, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 341, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Alver kommune

Selger
Marianne Skarpenes

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
96 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
97 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
3 947 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten 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
1936 ifølge selger

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 136 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 184 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, hall m/trapp, to stuer, kjøkken, bad og bod
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Hall m/trapp, fire soverom og bod.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 48 kvm. 6 boder
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet,
og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,11 meter i en bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2.21 meter i stue.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på ca 2.38 meter.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende

rom.
- Bod/kott ikke målbart areal.

Innhold
Eiendommen inneholder våningshus, driftsbygning, skogshytte, skinneflor og har tilgang til naust pr. dags dato.

Våningshuset er oppført i 1936 og er fordelt over tre plan med kaldtloft over. Oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller og takshingel med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

Driftsbygningen har ihht. opplysninger fra selger ukjent byggeår. Bygget er oppført i betong/mur- og trekonstruksjon og har en enkel, eldre standard. Utvendig fasade med bordkledning, fasadeplater og teglstein. Vinduer og ytterdør i trevirke. Taket er tekket med stålplater. Det ble foretatt noen oppgraderinger på 1990-tallet ellers har bygget et etterslep av vedlikehold for å tilfredstille dagens krav og standard som en driftsbygning.

Skogshytte har ihht. opplysninger fra selger ukjent byggeår. Bygget har en enkel og eldre standard, er ikke isolert og har ikke vært i bruk over lang tid. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Vinduer og ytterdør i trevirke. Taket er tekket med eternittplater. Basert på en samlet vurdering representerer bygget en negativ verdi for eiendommen siden bygget fremstår som rivningsobjekt. Ny eier kan evt. søke om gjennoppbygging.

Skinneflor er iht. matrikkelbrev oppført mellom 1800 og 1899. Bygget har en enkel, eldre standard. Oppført i stablet stein og eternittplater som taktekking. Innvendig har ikke bygget vært i bruk over lang tid, men ble tidligere benyttet som flor for sauer/geiter på vinterstid.

Naustet er i følge historiske kart er bygget oppført rundt 1950- tallet. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Dør i bakkant og port i fremkant. Taket er tekket med stålplater. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Viktig informasjon om tilgang og bruk av naust:

Selger opplyser at naustet historisk har vært benyttet og disponert av eiendommen. Ifølge historiske flyfoto fremstår naustet å være oppført før på 1950-tallet.

Naustet er i sin helhet omringer av gnr. 341 bnr. 7, men det foreligger ikke dokumentasjon på formell fradeling eller eierskap fra denne eller annen eiendom. Naustet er heller ikke registrert med eget gårds- og bruksnummer i matrikkelen.

Ifølge selger og eier av gnr. 341 bnr. 7 har naustet over tid vært brukt og disponert av gnr. 341 bnr. 1, mens grunnen skal ha tilhørt gnr. 341 bnr. 7. Det opplyses videre at det muntlig skal ha vært en enighet om at dersom naustet faller sammen eller ikke blir vedlikeholdt, skal naustet tilfalle gnr. 341 bnr. 7.

Det presiseres at eierskap til naustet ikke kan dokumenteres eller bekreftes, og forholdet er ikke regulert gjennom tinglyste avtaler eller annen skriftlig dokumentasjon. Kjøper vil følgelig ikke kunne få rettsvern for bruk av naustet, og overtar all risiko knyttet til eierskap, rettighetsforhold og eventuell videre bruk av naustet.

Parkering
Parkering i garasje og ellers for flere biler på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
- Stedvis og periodevis utskifting av noen vinduer.
- Utskifting av noen takstein ifb. med en forsikringssak.
- Montert heldekkende beslag på pipe over tak i ca 1990.
- Rehabilitert en pipe med nytt pipeløp.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 2003.
- Nytt sikringsskap i ca 1994.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2011.

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 er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Skorstein mot nord er blombert/ikke i bruk 2012 - satt inn varmepumpe 2023, 23.11.2023 etter en rotvelt, der det ene treet har fruffet take, vidkski, inntat for strøm og fiber revet ned, det ble skiftet 15 dråpeskiferheller, 4 firkantheller, fikset takrenne og nedløp. Forsikringssak. skade nr 91769986,1 Flere vinduer er skiftet i 2. etg.

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

Nei. BKK Kontroll av elanlegg i 2024. Skiftet sikrskap til automatsikringer ca i 1992 Nordhordland Elektro.

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

Ja, Faglært. Lagt inn kommunalt vann rundt 2010-2012 (ca).

- 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. Bygget vindfang rundt 1970-1980 tallet.

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

Offentlig vann fra rundt 2012. Privat Septiktank.

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

Nei. Skorstein mot nord/løe blombert.

- 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?

Takst er utført av Hardingtakst 20.10.2025 Det skal være jordprøvetakingsmåling skal utføres i 2026-

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

Huset som ligger Skarpenesvegen 90 har veirett. Skarpenesvegen 92, hytte veirett.

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

Gården driftes i dag av en nabo, har sauer, videre drift/avvikling avgjøres av ny eier.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
Informasjon om byggemåte (Våningshus) er hentet fra tilstandsrapport. Se vedlagt rapport for nærmere beskrivelser:

Boligen er fordelt over tre plan med kaldtloft over, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket
med skiferheller og takshingel med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Utvendig > Taktekking:
Taktekkingen har stor slitasje og/eller kort gjenværende forventet levetid. På bakgrunn av dette må utskifting påregnes og man bør også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp har stor slitasje og passert normal forventet brukstid, det er også observert skader og hull i takrenner på befaringsdagen. På bakgrunn av dette må utskifting påregnes. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell
utskifting av taktekkingen.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Se punkt om branntekniske forhold i vedlagt tilstandsrapport.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på evt.
membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i
konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte
mellom kledningen og ytterveggen og etablere musebånd.

Det er bobler i malingen som kan komme av at det opprinnelig er brukt linoljemaling. All maling bør fjernes før det males over for å få et godt
resultat. - Ellers vil den nye malingen raskt flake av. Linoljeblærer har sjelden noe å si for treverkets bestandighet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er observert fuktmerker og noe råteskader rundt piper, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som
nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av

takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

Det er ikke dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft), som medfører et høyt energitap og en økt risiko for kondens. Det er
delvis lagt isolasjon på gulvet, resterende bør etterisoleres. Tiltak på dampsperre må sees i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører:
På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre
vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

- Innvendig > Overflater:
Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

- Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden rommene fungerer fint som en "grovkjeller". Det frarådes å lagre matvarer, klær, møbler o.l som kan ta skade av fukten. Eldre
drenering/fuktsikring medfører av overflater mot terreng egner seg ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l), og bør benyttes
med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Dersom ny eier ønsker å innredet underetasje/kjeller med
organiske materialer, må det først påregnes tiltak på drenering/fuktsikring og isolering.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres. Alternativt anbefales det å montere en luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

- Innvendig > Innvendige trapper:
Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer. Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør:
Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og
følgeskader. Utskifting bør påregnes
ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av
vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder bla. teiping av skjøter/overganger. Arbeider som bærer preg av ufagmessig utførelse bør utbedres.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med
rustbeskyttende middel, eventuelt
overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere levetiden og medføre behov for utskifting.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan
det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett
gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen.
Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere
følgeskadene

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

- Tomteforhold > Drenering:
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som
kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden

kjeller/underetasje fungerer fint med dagens bruk som en "grovkjeller". Eldre drenering/fuktsikring medfører at rom mot terreng ikke bør
benyttes som "oppholdsrom" før eventuelt drenering/fuktsikring skiftes.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning. Det anbefales et fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen. Alternativt bør det iverksettes andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det
oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter
dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, luft-tilluft varmepumpe, og pipe med ildsted.

Informasjon om strømforbruk
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 1 154,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Brannsyn/feiing (har i tillegg betalt for ekstra feiing av pipe for kr. 198 eks.mva årlig) og avløp/tilsyn av privat avløpsanlegg.

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

I tillegg kommer årlig avgift på renovasjon til NGIR:

Årsgebyr fra NGIR er:

1 x Renovasjonsgebyr bustad: 5 580,- kr per år
1 x Rabatt for restavfall kvar 4. veke: - 444,- kr per år
1 x Rabatt for heimekompostering: - 564,- kr per år
1 x Årleg gebyr for tømming kvart 2. år, tank inntil 4,5 m3: 1 435,- kr per år.

Forsikring
95723210
Polisenr: Gjensidige

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 235 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av gnr 341 bnr 1 og 35 med variert areal og bruk.

Bnr 1 består av to teiger med 0,1 dekar fulldyrka jord, 23,3 dekar overflatedyrka jord, 30,3 dekar innmarksbeite, 99,4 dekar produktiv skog, 51,5 dekar annet markeslag og 4,4 dekar bebygd område. Totalt areal på ca 209 dekar.

Bnr 35 består av en teig med 2,5 dekar innmarksbeite, 7,4 dekar produktiv skog og 26,3 med annet markeslag.

Totalt areal på ca 26,2 dekar.

Arealene er henter fra NIBIO sine Gårdskart. Megler har ikke målt opp eller sjekket grensene i digitale kart på noen måte, megler er heller ikke kjent med at det er uenigheter eller at grenser i digitale kart er feil. Avvik kan forekomme.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i Skarpenesvegen 94 ligger i et rolig og landlig område i Alver kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som et familievennlig område med lite gjennomgangstrafikk.

Fra boligen er det kort avstand til Grasdal skule (1–7 trinn), samt barnehagetilbud i nærområdet. For ungdomstrinn og videregående skole er det flere alternativer på Frekhaug og i Knarvik, med kjøretid på ca. 10–15 minutter.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes på Frekhaug, omtrent 8 minutters kjøring fra eiendommen. Her er også treningssenter og øvrige servicetilbud. Knarvik med et bredere handels- og servicetilbud ligger ca. 10–15 minutter unna.

Området har gode muligheter for fritidsaktiviteter, med blant annet idrettsanlegg og turmuligheter i nærliggende natur. Det er også tilgang til kollektivtransport fra Grasdal kryss, med forbindelse videre mot blant annet Knarvik og Bergen.

Alt i alt en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker en rolig hverdag i landlige omgivelser, samtidig som du har nødvendige fasiliteter innenfor kort kjøreavstand.

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.

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for våningshuset, til tross for henvendelse til kommunen. Dette har trolig sammenheng med boligens alder. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger godkjent søknad og byggetegning av garasje, datert 21.09.1993 samt godkjent byggemelding datert 01.11.1993. Garasjen er ikke blitt oppført, og ifølge selger gjelder garasjen for en av eiendommene som er blitt skilt ut fra denne eiendommen.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen er tilknyttet egen privat vei med adkomst fra offentlig vei

Vann:
Ifølge selger er eiendommen tilknyttet offentlig vann via gnr. 341 bnr. 86. Kommunen har per i dag ikke registrert tilknytningen eller fakturert eiendommen for vannvgifter. Selger opplyser at eventuell etterfakturering av slike avgifter fra tilkoblingstidspunktet og frem til overtakelse vil bli dekket av selger.

Avløp:
Privat septiktank med offentlig tømming.

Regulerings- og arealplaner
Alver kommune opplyser om at mindre deler av eiendommen er regulert til park, anlegg, turvei i "Reguleringsplan for Moldekleiv". Mesteparten av eiendommen er uregulert og ligger som LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Kommunen opplyser videre at det er ny arealdel til kommuneplnen under arbeid, og at dagens arealformål viderføres for eiendommen.

Boplikt
På grunn av størrelsen på arealene på eiendommen er det ikke lovfastsatt boplikt på eiendommen. Men boplikt kan likevel uansett settes som vilkår for konsesjon.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Selger opplyser at eiendommen per i dag driftes av nevnte nabo basert på en muntlig avtale. Nabo har opplyst at driften planlegges avviklet i løpet av høsten. Ny eier må påregne selv å ta ansvar for videre drift av eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
På grunn av eiendommens størrelse er den konsesjonspliktig.

Dette innebærer at kommunen etter søknad skal vurdere om kjøper får tillatelse til å kjøpe eiendommen. Kommunen skal i konsesjonsbehandlingen vurdere §9 første ledd nr. 2-5:
-om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Ansvarlig selskap vil normalt ikke få konsesjon.

På grunn av størrelsen på arealene på eiendommen er det ikke lovfastsatt boplikt på eiendommen. Men boplikt kan likevel uansett settes som vilkår for konsesjon.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke. I forhold til boplikt vurderer kommunen:
- Om det skal stilles vilkår om boplikt.
- Om boplikten skal være en personlig plikt for eier.
- Eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Kommunen gjør da en helhetsvurdering ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap samt kjøpers planer og kvalifikasjoner for å eie landbrukseiendommen.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om fritak for boplikt. Kjøper må i konsesjonssøknaden også opplyse sine planer med kjøpet av eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for at konsesjonen blir gitt. Eiendomsmegler kan gi veiledning ved utforming av søknaden dersom kjøper ønsker det.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Hvis den situasjon skulle oppstå at kjøper ikke får konsesjon begrunnet i de forhold som er vist til i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjøret til selger foreligge som avtalt , men da 2 mnd. fra endelig avslagsvedtak er truffet. Nødvendig sikkerhet for kjøpesummen må i et slikt tilfelle opprettes som tredjemannspant i eiendommen, og selger forplikter seg til å undertegne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partene ikke innen 2 uker fra endelig konsesjonsavslag blir enig om annen sikkerhet. Det anbefales at budgiver orientere kreditor / bank om nevnte forhold. Det er altså ikke mulighet for kjøper å ta forbehold om konsesjon.

Det anbefales at budgiver orienterer kreditor / bank om nevnte forhold.

Skjøte på eiendommen kan ikke tinglyses før kjøper har fått konsesjon. Saksbehandlingstiden hos kommunen varierer, men er normalt avgjort innen 1-3 mnd.

For de som ønsker å lese mer om konsesjon, driveplikt m.m. anbefales følgende linker :

https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/konsesjon-paa-eiendom.

https://www.alver.kommune.no/artikkel/eigedom-og-pliktar-

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

4631/341/1 og 35:
06.04.1843 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

24.03.1866 - Dokumentnr: 900128 - Utskifting utmark
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

06.06.1887 - Dokumentnr: 900054 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:340 Bnr:2
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

06.05.1935 - Dokumentnr: 900296 - Utskifting innmark
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

10.08.1942 - Dokumentnr: 1826 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:35
Bestemmelse om naustplass
Dokumentet omhandler skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 34 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 56 sine eiendomsgrenser og størrelse. Utifra dokumentets innhold kan ikke megler se at det omtales bestemmelse om naustplass eller andre rettigheter. Dokument kan oversendes på forespørsel til megler.

12.01.1950 - Dokumentnr: 165 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:41
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Gnr 41 bnr 41 har rett til å legge brønn med ledning fra hovedbruket til parsellen så fremt det ikke finnes brukbart drikkevann på parsellen. Videre skal bnr 41 ha rett til å legge vei fra parsellen frem mot hovedvei samt legge les/telefonledninger og kloakk over bnr 1, alt etter anvisning fra hovedbrukets eier. Gjerdeplikten påhviler parsellen.

02.06.1960 - Dokumentnr: 990026 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Nordhordland Komm. Kraftlag
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

09.02.1968 - Dokumentnr: 867 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1969 - Dokumentnr: 9218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:56
Gnr 41 bnr 56 har vanlig veirett over hovedbruket fra parsellen og frem til gårdsveien og videre herfra til hovedveien.

10.11.1972 - Dokumentnr: 8786 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:61
Bestemmelse om kloakkledning
Gnr 41 bnr 61 har bruksrett i gårdsveien fra riksveien, over bnr 1, og frem til sine grenser. Videre er det rett til å utvide nevnte vei fra bnr 1 sitt våningshus og frem til parsellen, til 3m bredde + grøfter. Parsellen får rett å legge kloakkledn. med spreding på bnr 1 fra septiktank plassert på parsellen. Parsellen har også gjerdeplikt.

09.05.1973 - Dokumentnr: 2478 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:65
Bestemmelse om kloakkledning
Gnr 41 bnr 65 får bruksrett til 5 m. bred veg fra riksveien over hovedbruket og frem til sin grense. Parsellen får rett å legge kloakkledning med spredning på hovedbruket, fra septiktank plassert på parsellen. Parsellen har videre gjerdeplikt mot hovedbruket.

26.04.1978 - Dokumentnr: 2830 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:65
Vannrett til parsellen PYNTEN ble overført fra gnr 41 bnr 1 til gnr 41 bnr 65.

27.04.1993 - Dokumentnr: 3270 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:79
Gnr 41 Bnr 79 har tilkomst langs eksisterende gangsti fra hovedvei. Gangstien går gjennom gnr 41 bnr 1, og tilhører eieren av dette bruksnummeret.

25.10.1993 - Dokumentnr: 10030 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:80
Kjøper av bnr 80 har bruksrett til adkomstveien som går fra hovedveien og frem til parsellen. Denne veien går over selgers grunn og har gnr 41 bnr 1. Harald Skarpenes skal kunne benytte denne veien til vanlig gårdsdrift på sitt bruk. Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket.

06.06.2000 - Dokumentnr: 3603 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:86
Med flere bestemmelser
Gnr 41 bnr 86 har rett til å få vann fra gnr 41 bnr 1 sitt borehull nord for gårdshuset, inntil kommunalt vann blir fremlagt for tilkobling. Fremtidige utgifter til pumpe, borehull, srøm skal deles likt mellom gnr 41 bnr 1 og gnr 41 bnr 86.

02.07.2009 - Dokumentnr: 481238 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:34
Ved tilkobling til kommunalt vann og kloakk-nett, ble det gitt rett til å føre vann og kloakkledning fra kum i Heiane-feltet til gnr 41 bnr 34, over min eiendom gnr 41 og bnr 1. Det gis også i fortsettelsen rett til tilhørende vedlikehold av denne forbindelsen. Denne erklæring kan tinglyses

06.05.1854 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4631 Gnr:340 Bnr:4
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

10.08.1942 - Dokumentnr: 1826 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:34
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 34 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 56 sine eiendomsgrenser og størrelse.

10.08.1942 - Dokumentnr: 1827 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:35
Dokumentet omhandler skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 34 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 56 sine eiendomsgrenser og størrelse

28.11.1945 - Dokumentnr: 2161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:41
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 41 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 41 sine eiendomsgrenser og størrelse.

14.11.1968 - Dokumentnr: 7422 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:56
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 56 fra gnr 41

bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 56 sine eiendomsgrenser og størrelse.

14.11.1968 - Dokumentnr: 7423 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:57
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 57 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 57 sine eiendomsgrenser og størrelse.

01.11.1972 - Dokumentnr: 8583 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:61
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 61 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 61 sine eiendomsgrenser og størrelse.

19.02.1973 - Dokumentnr: 874 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:65
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 65 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 65 sine eiendomsgrenser og størrelse.

25.05.1983 - Dokumentnr: 3412 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:76
Mellombels forretning fra opprettelsen av gnr 41 bnr 76 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 76 sine eiendomsgrenser og størrelse.

23.11.1992 - Dokumentnr: 9735 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:79
AREAL 69,9 M2, (NAUSTTOMT)
Skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 79 (Nausttomt) fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 79 sine eiendomsgrenser og størrelse.

10.09.1993 - Dokumentnr: 8346 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:80
AREAL 1.764,8 M2
Målebrev fra opprettelsen av gnr 41 bnr 80 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 80 sine eiendomsgrenser og størrelse.

06.10.1999 - Dokumentnr: 6207 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:86
Målebrev fra opprettelsen av gnr 41 bnr 86 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 86 sine eiendomsgrenser og størrelse.

31.05.2010 - Dokumentnr: 386065 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4631 Gnr:341 Bnr:94
Bekreftelse om opprettelsen av gnr 41 bnr 94 fra gnr 41 bnr 1.
01.01.2020 - Dokumentnr: 1771440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1256 Gnr:41 Bnr:1

14.03.2017 - Dokumentnr: 224335 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:61
Gnr 41 bnr 1, 35 og 56 har veirett over gnr 41 bnr 61 forbi garasje i samsvar med vedlagt kart.

01.06.1869 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale overutskiftning .Gjelder denne registerenheten med flere.

Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i digitalarkivet.

09.02.1968 - Dokumentnr: 867 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskiftesaken fra 1967 gjelder avklaring av eiendomsforhold i utmark, herunder avløsning av tidligere torvrettigheter samt fastsettelse og justering av eiendomsgrenser mellom berørte eiendommer. For gnr. 34 bnr. 1 er det særlig fastsatt endelig grense mot naboeiendom (gnr. 27 bnr. 3), hvor grenseforløpet er beskrevet og stedfestet gjennom jordskiftet. Det fremgår videre at eksisterende veirettigheter består uendret. For øvrig omhandler saken i hovedsak forhold knyttet til andre eiendommer.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1771440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1256 Gnr:41 Bnr:1
Eiendommen har tidligere hatt annet kommune- og gårdsnummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1219660 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1256 Gnr:41 Bnr:35
Eiendommen har tidligere hatt annet kommune- og gårdsnummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

10.08.1942 - Dokumentnr: 1826 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:341 Bnr:1
Bestemmelse om naustplass
Dokumentet omhandler skyldskifte fra opprettelsen av gnr 41 bnr 34 fra gnr 41 bnr 1. Dokumentet beskriver eiendommens gnr 41 bnr 56 sine eiendomsgrenser og størrelse. Utifra dokumentets innhold kan ikke megler se at det omtales bestemmelse om naustplass eller andre rettigheter. Dokument kan oversendes på forespørsel til megler.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Sjenefloren på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
I følge opplysninger fra formann i hjortevaldet er eiendommen tilknyttet Austebygd hjortevald sammen med flere andre bruk. I følge opplysninger fra formann gjelder jaktretten i hovedsak jakt på egen eiendom, og eventuell jakt utover dette må avtales med øvrige grunneiere. Ny eier står fritt til å delta i valdet eller tre ut av ordningen. Det opplyses at ordningen er enkel å delta i, og at kostnader er beskjedne og fordeles mellom deltakerne. Deltakere som bidrar økonomisk mottar normalt ca. 15–20 kg kjøtt årlig, avhengig av fellingløyve, resultat og dyrenes størrelse. Øvrige mottar en noe mindre andel.

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.

Eiendommen og boligen selges i den stand den fremstår ved visning. Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring før overtakelse.

På eiendommen står det igjen diverse gårdsutstyr, maskiner og redskaper som tilhører nabo som i dag står for driften av gården. Dette utstyret kan etter nærmere avtale med nabo overtas av kjøper mot vederlag. Dersom slik avtale ikke inngås med nabo, vil utstyret bli fjernet før overtakelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Overtagelse gjennomføres normalt innen 3 uker etter endelig konsesjonvedtak. Overtagelse før godkjent konsesjonsvedtak foreligger vil normalt ikke gjennomføres.

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.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 150,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 143 250,- 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 28. april 2026

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

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).

Skarpenesvegen 94

Skoler

Grasdal skule (1-7 kl.)	130 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.)	167 elever, 12 klasser	9 min 6.3 km
Danielsen ungdomsskule Frekhau...	179 elever, 12 klasser	11 min 7.1 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl....	391 elever, 1 klasse	12 min 8.7 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyr...	950 elever	11 min 8.1 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen	300 elever	11 min 8.4 km

Sport

Austebygd Fritidspark - ballbi...	18 min
Grasdal skule vollyballhall	18 min
Max Fitness Frekhaug	8 min
Studio Nor Knarvik	12 min

Offentlig transport

Grasdal kryss	Linje 313	13 min 1.1 km
Arna stasjon	Linje F4, L4, R40	30 min 26.7 km
Bergen Flesland		47 min

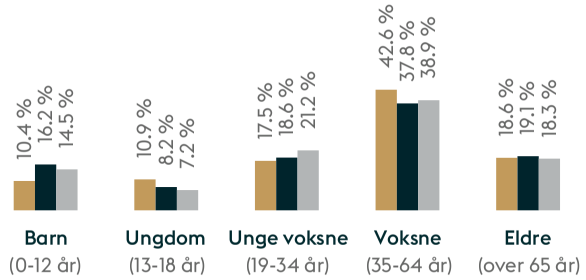
Barnehager

Espira Marthahaugen barnehage ...	68 barn	17 min 1.5 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	33 barn	9 min 6.1 km
Blåklokka barnehage (0-5 år)	77 barn	8 min 6.8 km

Dagligvare

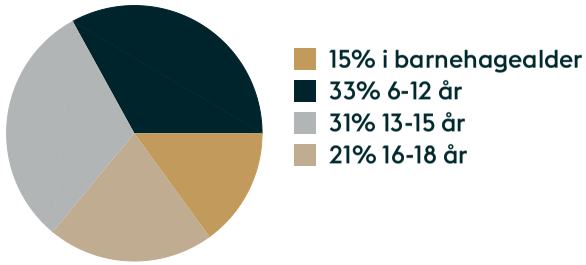
Rema 1000 Frekhaug	8 min
Coop Extra Frekhaug	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grasdal	182	80
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



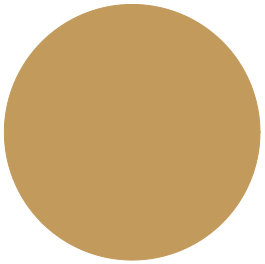
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Frekhaug	8 min
Coop Extra Frekhaug	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Våningshus

Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG ALVER kommune

gnr. 341, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14106-1657 **Referansenummer:** OJ4781

Foretak: Hardingtakst AS **Takstingeniør:** David Haltvik

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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar
- Verditakstar
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet på Holsnøy i Alver kommune, omgitt av jordbruksarealer, spredt boligbebyggelse og naturlig terreng. Området har et stabilt bomiljø med helårsboliger og gårdsdrift som dominerende bruk. Det er om lag 5 minutters kjøring til Sagstad skule, 6–7 minutter til Meland ungdomsskule, og omkring 7–10 minutter til Maurtua barnehage og Marihøna barnehage. Frekhaug sentrum, med dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter, ligger ca. 5 kilometer fra eiendommen og nås på under 10 minutter med bil.

Veiforbindelsene til omkringliggende tettsteder og bergen sentrum er gode. Det tar rundt 15 minutter med bil til Knarvik, som fungerer som regionsenter med et bredt handelstilbud og offentlige tjenester. Kjøretiden til Bergen sentrum er om lag 45 minutter under normale trafikkforhold via E39 og Nordhordlandsbrua. Området er derfor godt egnet for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til større arbeids- og servicemarkeder.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig og flere andre bygninger. Denne rapporten omhandler en tilstandsvurdering av den omtalte boligen. Øvrige bygninger og forhold vedrørende tomten, og spesielle forhold knyttet til landbrukseiendommen er ikke omtalt, vurdert eller kontrollert i denne rapporten, men i en egen landbrukstakst.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan med kaldtloft over, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller og takshingel med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Stedvis og periodevis utskifting av noen vinduer.
- Utskifting av noen takstein ifb. med en forsikringssak.
- Montert heldekkende beslag på pipe over tak i ca 1990.
- Rehabilitert en pipe med nytt pipeløp.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 2003.
- Nytt sikringsskap i ca 1994.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2011.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

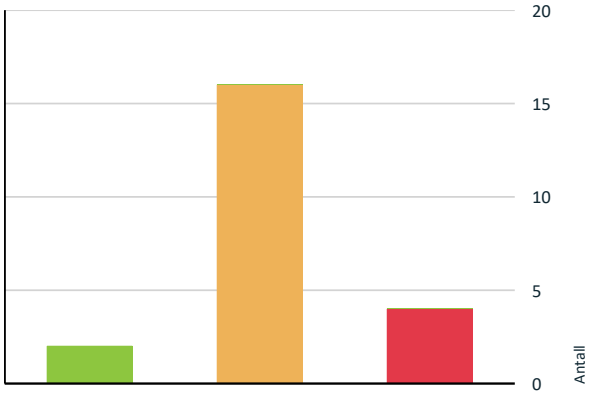
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger. Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Sammendrag av boligens tilstand

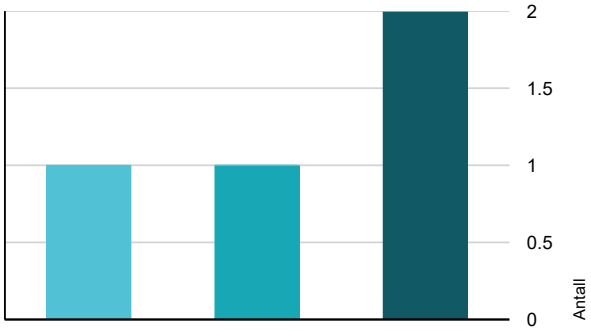
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Snøfanger	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1936

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller, bislag på bakside med takshingel.

Levetid, takshingel:
Normal levetid for takshingel er 20 til 30 år.
Krever jevnlig vedlikehold for å fjerne evt. mose/groe.

Levetid, skifer:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Kommentar:
Skifertak kan vare svært lenge, men levetiden avhenger av hvor steinen kommer fra. Det er som regel undertaket som svikter først, eller svake punkt som mønesteiner festet med spiker uten beskyttelse. Her kan vann trenge inn i spikerhullene over tid og føre til råte.

Overganger og vinkler, som ved takopplett, er også utsatte områder. Tidligere brukte man små blikkplater som tetting, mens man i dag benytter heldekkende beslag (skotrenner) bak kledning og skifer for bedre beskyttelse mot regn og fukt.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele elr. liknende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Det er noen knuste/ødelagte stein/heller som er lappet med beslag. Det anbefales ytterligere undersøkelse av undertaket.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

TG3: Taktekkingen har stor slitasje og/eller kort gjenværende forventet levetid. På bakgrunn av dette må utskifting påregnes og man bør også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser deler av taktekkingen.

TG 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Takrenner og nedløp har stor slitasje og passert normal forventet brukstid, det er også observert skader og hull i takrenner på befaringsdagen. På bakgrunn av dette må utskifting påregnes. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen og etablere musebånd.

Det er bobler i malingen som kan komme av at det opprinnelig er brukt linoljemaling. All maling bør fjernes før det males over for å få et godt resultat. - Ellers vil den nye malingen raskt flake av. Linoljeblærer har sjelden noe å si for treverkets bestandighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Området var overfylt med innbo og annet løsøre, noe som begrenset adkomsten og muligheten til å foreta fullstendig kontroll.

Det var også begrenset tilgang på kaldtloftet, da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av arealet. Dette innebærer at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen.

Rydding, tilrettelegging og en ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker og noe råteskader rundt piper, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

Det er ikke dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft), som medfører et høyt energitap og en økt risiko for kondens. Det er delvis lagt isolasjon på gulvet, resterende bør etterisoleres. Tiltak på dampsperre må sees i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser fuktmerker og noe råteskader rundt pipe.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører.
Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.
Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue mot sør.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med påføring og ildsted i stue mot sør.
Pipe mot nord er plombert, men ildsted er ikke fjernet.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng i underetasje fremstår som en grovkjeller.

Merk:
Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden rommene fungerer fint som en "grovkjeller". Det frarådes å lagre matvarer, klær, møbler o.l som kan ta skade av fukten. Eldre drenering/fuktsikring medfører av overflater mot terreng egner seg ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l), og bør benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Dersom ny eier ønsker å innredet underetasje/kjeller med organiske materialer, må det først påregnes tiltak på drenering/fuktsikring og isolering.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres. Alternativt anbefales det å montere en luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".


Bilde viser nedre del av vegg mot terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje.
Loftsluke til kaldtloft.
Trapp til underetasje er tettet.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

Mus/skadedyr:
Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

Borebiller/mit:
Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

Asbest/eternitt:
På befaringsdagen ble det registrert material av eternitt som mest sannsynlig inneholder asbest. Asbest ble ofte benyttet i bygningsmateriale fra 1920- tallet og oppover til slutten av 1970- tallet. Asbest ble ofte benyttet i konstruksjoner som blant annet vegger, etasjeskille, ventilasjonsanlegg m.m. Det kan derfor også være skjulte asbestholdige materialer i bygget. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Det er ingen garanti for at asbest ikke kan ha blitt brukt etter forbudet, siden lagret asbestmateriell, til tross for forbudet, kan ha blitt brukt ved oppføring av bygg også senere. Så lenge produktene ikke blir bearbeidet eller flyttet på, er de ufarlige, men all riving/utskifting skal utføres av firma som er godkjent for å drive med sanering av asbest.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på evt. membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr.

Merk:
Tilstedeværende (leietaker) opplyser at hvitevarene ikke følger med salget.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder bla. teiping av skjøter/overganger. Arbeider som bærer preg av ufagmessig utførelse bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i bod/"vaskekjeller".

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i gang i 1. Etasje.
Årstall/Alder: 2011.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med rustbeskyttende middel, eventuelt overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere levetiden og medføre behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2003.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Følgende avvik ble registrert:

   Avvik som gir TG2:
   • Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
   • Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
   • Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

   Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden kjeller/underetasje fungerer fint med dagens bruk som en "grovkjeller". Eldre drenering/fuktsikring medfører at rom mot terreng ikke bør benyttes som "oppholdsrom" før eventuelt drenering/fuktsikring skiftes.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning. Det anbefales et fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen. Alternativt bør det iverksettes andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.



Bilde viser riss/sprekker i grunnmuren.

Andre forhold

Tilstandsrapport

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

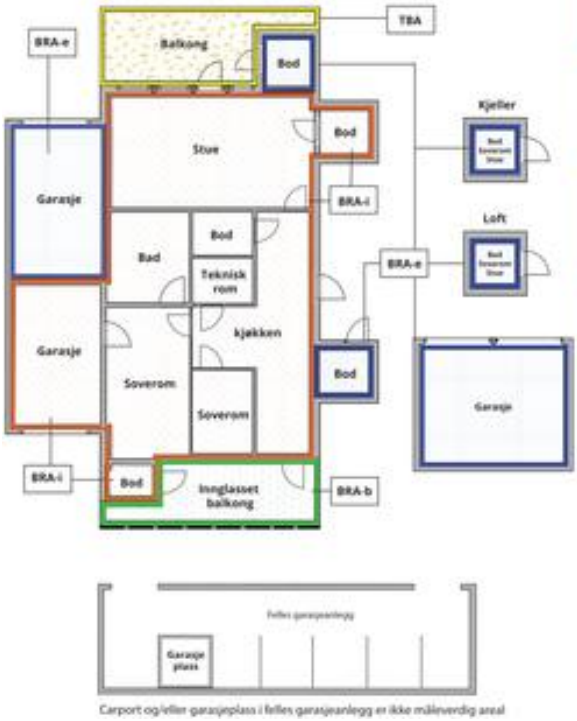
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		48		48			48
1. Etasje	75			75			75
2. Etasje	61			61		8	69
SUM	**136**	**48**				**8**	**192**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		6 boder	
1. Etasje	Gang, hall m/trapp, stue 1, stue 2, kjøkken, bad, bod		
2. Etasje	Hall m/trapp, 4 soverom, bod		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,11 meter i en bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2.21 meter i stue.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på ca 2.38 meter.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Bod/kott ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger. Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	132	52

Kommentar	
Våningshus	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940. Kommentar: Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til målereglene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Bjørn Harald Skarpenes	Kunde
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	341	1	0	0	209096.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarpenesvegen 94

Hjemmelshaver
Skarpenes Harald Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingsloven.

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner eller feil som ikke er synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig dersom opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver viser seg å være feilaktige eller ufullstendige. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Det var spesielt mye løsøre og innbo i boligen, som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er oppdaget.

LANDBRUK:
Denne rapporten omhandler en tilstandsvurdering av den omtalte boligen. Øvrige bygninger og forhold vedrørende tomten, og

Forutsetninger

spesielle forhold knyttet til landbrukseiendommen er ikke omtalt, vurdert eller kontrollert i denne rapporten.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdi
3 800 000

Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr/bnr 341/1, 341/35



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14106-1658 **Referansenummer:** BW5898

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik **Vår ref:**

Gyldig rapport
07.11.2025

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

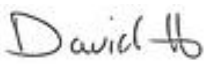
Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar
- Verditakstar
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll



Rapportansvarlig



David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendommen på Skarpenesvegen 94 i Alver kommune består av totalt ca. 235 dekar fordelt på gnr. 341/1 og 341/35. Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet på Holsnøy, omgitt av jordbruksarealer, spredt bebyggelse og naturlig terreng. Avstanden til Frekhaug sentrum er om lag fem kilometer, med enkel tilgang til skole, barnehage og daglige servicetilbod.

Eiendommen er bebygd med et våningshus fra 1936, driftsbygning, eldre skogshytte, skinneflor og et naust fra 1950-tallet. Våningshuset har et samlet bruksareal på ca. 192 m² fordelt over tre plan, og har en eldre og enkel standard. Driftsbygningen er oppført i mur og trekonstruksjon, og har behov for oppgraderinger. Skogshytte, skinneflor og naust er av enkel utførelse og varierende tilstand.

Arealet består av 56,2 dekar jord og beite og 106,8 dekar produktiv skog, med resterende areal som utmark, myr og annet. Jordbruksarealet blir i dag leid ut uformelt til en nabo uten vederlag. Det følger ingen jakt- eller fiskerettigheter med eiendommen.

Eiendommen omfattes av både jordlova og skogbrukslova, samt konsesjonsplikt og personlig boplikt etter konsesjonslova §5 og §6.
Det er tinglyst eldre servitutter knyttet til vei, vann og kraftlinjer, men ingen pengeheftelser.

Det finnes ikke opplysninger rundt eierforhold på nausttomten, og dette bør undersøkes nærmere og avklares før et eventuelt salg av eiendommen.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	56,2	4 586	257 750
Skog	106,8	1 781	190 200
Driftsbygninger			470 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 000 000
Eiendommens totale verdi			**3 917 950**

Mandat

Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som kan benyttes i forbindelse med verdifastsettelse og/eller salg av eiendommen.
Se også forutsetningene lenger bak i rapporten for ytterligere opplysninger om grunnlaget for oppdraget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
20.10.2025			David Haltvik	Takstingeniør
			Harald Andreas Skarpenes v/ Bjørn Harald Skarpenes	Kunde
			Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold

							Eiet
4631 ALVER	341	1	0	0	209096,2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	

Adresse
Skarpenesvegen 94
Hjemmelshaver
Skarpenes Harald Andreas

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	341	35	0	0	26150,2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver
Skarpenes Harald Andreas

Juridisk status

Arealstatus

Jeg har ikke mottatt planstatus eller opplysninger om reguleringsmessige forhold i forbindelse med dette oppdraget. Det forutsettes at gjeldende bebyggelse er i tråd med gjeldende plan.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med et våningshus, eldre fritidsbolig, løe og skinneflor.
I tillegg opplyses at det det medfølger en nausttomt med tilhørende naust.
Se ytterligere beskrivelse under bygninger.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. §2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord.

Takstingeniør tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge.Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig i henhold til konsesjonslova § 2. Erverver må søke og få innvilget konsesjon for å kunne overta eiendommen. Konsesjonsplikten gjelder på grunn av eiendommens karakter og størrelse, og det er ikke grunnlag for fritak fra konsesjonsplikten etter bestemmelsene i konsesjonslova § 4 eller 5.

Boplikt

Eiendommen vurderes opp mot bestemmelsene i konsesjonslova § 5 og § 6. Det er krav til boplikt dersom eiendommen er bebygd og har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. Eier må i så fall bosette seg på eiendommen innen ett

år etter overtakelse og bo der i minst fem år. Dersom eiendommen ligger under disse grensene, gjelder det ikke boplikt.

Det er boplikt:
Eiendommen omfattes av personlig boplikt i henhold til konsesjonslova § 5 og § 6. Dette innebærer at eier må bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelse og selv bebo den i minimum fem år.

Boplikten gjelder for landbrukseiendommer som overstiger de lovbestemte arealgrensene på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog, jf. rundskriv M-3/2017 fra Landbruks- og matdepartementet. Formålet er å sikre bosetting og aktiv bruk av landbrukseiendommer, samt å hindre at slike eiendommer brukes som fritids- eller investeringsobjekter.

Vurderingen er gjort etter beste faglige skjønn basert på tilgjengelig informasjon. Undertegnede er ikke jurist, og vurderingen er derfor ikke å anse som juridisk rådgivning, men som en faglig orientering innenfor rammen av takstfaget.

Jord og skoglov

Eiendommen vurderes etter bestemmelsene i jordlova og skogbrukslova, som skal sikre at jord- og skogressurser forvaltes på en måte som ivaretar produksjon, bosetting og miljøhensyn over tid. Vurderingen bygger på arealtype, driftsmessig verdi, ressursgrunnlag og faktisk bruk. Det legges særlig vekt på om arealene er fulldyrka eller overflatedyrka jord, om det finnes produktive skogarealer, og om disse holdes i hevd i samsvar med lovverket.

Eiendommen omfattes av jordlova:
Deler av eiendommen består av fulldyrka eller overflatedyrka jord som omfattes av jordlova § 8, hvor det stilles krav til at jordbruksareal skal holdes i hevd og ikke gå ut av drift uten samtykke fra kommunen. Jordlova legger føringer for bruk, deling og omdisponering av jordbruksareal, og skal bidra til å sikre ressursgrunnlaget for framtidig matproduksjon.

Eiendommen omfattes av skogbrukslova:
Eiendommen har skogareal som omfattes av skogbrukslova § 4, hvor formålet er å fremme en bærekraftig forvaltning av skogressursene. Dette innebærer at skogen skal drives slik at den gir økonomisk avkastning, samtidig som hensynet til miljø, biologisk mangfold og landskap blir ivaretatt. Skogeier har ansvar for å forvalte skogen i samsvar med forsvarlig skogskjøtsel, herunder foryngelse etter hogst og hensyn til miljøverdier.

Vurderingen er gjort etter beste faglige skjønn basert på tilgjengelig informasjon. Undertegnede er ikke jurist, og vurderingen er derfor ikke å anse som juridisk rådgivning, men som en faglig orientering innenfor rammen av takstfaget.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det foreligger en uformell jordleieavtale med en nabo i området som disponerer jordbruksarealet og løen til sauehold. Ifølge rekvirenten ble avtalen inngått på 1990-tallet og kan sies opp når som helst. Det opplyses at det ikke foreligger noen form for betaling eller vederlag for leieforholdet.

Kommentar til grunnboksbladet

Gjennomgang av grunnboken viser at eiendommen har flere eldre tinglyste dokumenter, hovedsakelig av historisk og forvaltningsmessig karakter. De fleste dokumentene er fra 1800- og tidlig 1900-tall og knytter seg til utskiftinger, beiterettigheter og veg- eller vannforhold mellom tilgrensende eiendommer.

Eiendommen har ingen registrerte pengeheftelser eller pant, noe som innebærer at den er fri for økonomiske forpliktelser utover ordinære kommunale avgifter.

Det er tinglyst flere servitutter som fortsatt kan ha praktisk betydning:

- Bestemmelser om veg, vann- og kloakkledning til fordel for tilgrensende eiendommer (flere tinglysinger mellom 1950 og 2009).
- Bestemmelse om vannrett fra 1978 og 2000, som sannsynligvis gir tilgang eller føringsrett for vannforsyning.
- Bestemmelse om elektriske kraftlinjer fra 1960 til fordel for Nordhordland kommunale kraftlag.
- Bestemmelse om adkomstrett fra 1993 for naboeiendom.
- Beiterett fra 1887, som trolig gjelder tradisjonell rett for naboeiendom til utmarksbeite.

Flere eldre dokumenter (utskiftinger, erklæringer og avtaler fra 1800-tallet) vurderes å ha historisk eller begrenset praktisk betydning for dagens bruk. De ble tinglyst i forbindelse med tidligere grense- og eiendomsavklaringer og berører normalt ikke moderne drift eller eiendomsutnyttelse.

Det er i perioden 1942–2010 registrert flere fradelinger av parseller og nausttomter fra hovedbruket, blant annet bnr. 34, 35, 41, 56, 57, 61, 65, 76, 79, 80, 86, 94 m.fl.

Viser til grunnboksutskrift for ytterligere opplysninger.

Kårrettigheter

Det opplyses at det ikke hefter kår- eller boretter på eiendommen i dag.

Øvrige

Det opplyses at det medfølger en nausttomt med tilhørende naust, jeg finner ikke hjemmelsopplysninger eller Gnr/Bnr for tomten og har vært i kontakt med kommunen uten at de heller klarer å finne opplysninger rundt eierforhold. Dette bør sjekkes ytterligere og avklares før et evt salg av eiendommen.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet på Holsnøy i Alver kommune, omgitt av jordbruksarealer, spredt boligbebyggelse og naturlig terreng. Området har et stabilt bomiljø med helårsboliger og gårdsdrift som dominerende bruk.

Det er om lag 5 minutters kjøring til Sagstad skule, 6–7 minutter til Meland ungdomsskule, og omkring 7–10 minutter til Maurtua barnehage og Marihøna barnehage. Frekhaug sentrum, med dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter, ligger ca. 5 kilometer fra eiendommen og nås på under 10 minutter med bil.

Veiforbindelsene til omkringliggende tettsteder og bergen sentrum er gode. Det tar rundt 15 minutter med bil til Knarvik, som fungerer som regionsenter med et bredt handelstilbud og offentlige tjenester. Kjøretiden til Bergen sentrum er om lag 45 minutter under normale trafikkforhold via E39 og Nordhordlandsbrua. Området er derfor godt egnet for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til større arbeids- og servicemarkeder.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	0,1 daa	
Overflatedyrket jord	23,3 daa	
Innmarksbeite	32,8 daa	**56,2 daa**
Skog av svært høy bonitet	17,2 daa	
Skog av høy bonitet	57,6 daa	
Skog av middels bonitet	32,0 daa	
Skog av lav bonitet		**106,8 daa**
Uproduktiv skog		
Myr	4,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	39,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	23,8 daa	**67,8 daa**
Bebygd, vann, bre	4,4 daa	
Ikke klassifisert		**4,4 daa**
Sum		**235,2 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Opplysningene er hentet fra gårdskart fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).
Se vedlagt kartutsnitt for ytterligere opplysninger.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	0,1	Nei	400	400	40
Overflatedyrket jord	23,3	Nei	0-400	300	6 990
Innmarksbeite	32,8	Nei	0-400	100	3 280
Sum jordbruksareal	**56,2**				**10 310**
				Verdi	**257 750**

Opplysningkilder, beskrivelse

Avkastning pr. dekar er fastsatt etter en samlet vurdering av jordas produksjonsevne, beliggenhet, arrondering og driftsforhold.

Beregningene bygger på forutsetninger for gresproduksjon under vestlandske forhold, der avkastningen normalt ligger mellom 400 og 700 kr/daa for fulldyrka jord, og noe lavere for overflatedyrka jord. Innmarksbeite har vesentlig lavere økonomisk verdi og er derfor vurdert med en lav sats.

Fastsettelsen er gjort i samsvar med prinsippene i Rundskriv M-3/2002 – Pris på landbrukseiendommer ved konsesjon, hvor verdien av jordbruksarealer skal bygge på avkastningsevne og kapitalisert grunnrente, ikke markedspris. Kapitaliseringsrenten er satt til 4 %, i tråd med retningslinjene for landbrukseiendommer med normale driftsforhold.

Undertegnede har ikke kontrollert eller gjennomført undersøkelser av jordkvaliteten, jordsmonnet, grøftesystemet eller gjerde.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	**Verdi pr. daa**	20	**Sum verdi**	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	17,2	2 500	43 000		
Skog av høy bonitet	57,6	2 000	115 200		
Skog av middels bonitet	32,0	1 000	32 000		
Skog av lav bonitet	0,0	500	0		
Sum	**106,8**		**190 200**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 190 200**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 190 200**

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysningene om bonitet er hentet fra gårdskart fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

Det foreligger ingen skogtakst eller skogbruksplan for eiendommen, og det er derfor vanskelig å fastslå volum, kvalitet og et fornuftig årlig hogstkvantum. Verdiene er fastsatt etter skjønn og kan avvike noe. Grunnlaget for verdsettelsen er mengden hogstmodent tømmer på arealet. Med hogstmodent tømmer menes trær som har nådd en alder eller størrelse der det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem stå. Tømmerets kvalitet – blant annet rettvoksthet, kvistfrihet og treslag (gran, furu eller lauvtre) – påvirker verdien i betydelig grad.

Kostnadene ved hogst og transport til bilvei har stor innvirkning på nettoverdien. Bratt terreng og lang driftsvei reduserer verdien, mens lett terreng og kort avstand til bilvei gir høyere nettoavkastning. I slike tilfeller kan nettoverdien for skogeier anslås til 150–200 kroner per kubikkmeter. Hogstmoden skog inneholder normalt 20–40 kubikkmeter nyttbart virke per dekar. Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på 150 kroner per kubikkmeter, gir dette en verdi på om lag 3 000 kroner per dekar.

Vekstforholdene i skogen avhenger av jordkvaliteten, såkalt bonitet. Høy bonitet gir raskere vekst og større volum, mens lav bonitet gir lavere produksjonsevne og lengre omløpstid. Dersom skogen i hovedsak består av ung eller nylig etablert bestand, reduseres verdien betydelig. Det kan ta 50–100 år før arealet igjen gir inntekter fra hogst. Fremtidig verdi må derfor diskonteres til nåverdi ved hjelp av rente. Det er vanlig å bruke en rente mellom 2,5 og 4 prosent i slike beregninger. Over lang tid har renten stor betydning: En inntekt på 3 000 kroner per dekar om 75 år har ved 3 % rente en nåverdi på ca. 330 kroner per dekar.

De fleste norske skoger består av en blanding av eldre og yngre bestand. På bakgrunn av dette kan verdien normalt anslås til mellom 500 og 3 000 kroner per dekar, avhengig av bonitet, alder, driftsforhold og tømmerkvalitet. For en mer presis verdivurdering kreves oppdatert informasjon om volum og bestandssammensetning, helst gjennom en skogbruksplan. Verdien for uproduktiv skog og utmark (20 kr/daa) representerer kun arealets bruksverdi til beite, ved- eller jaktformål, og skal ikke forstås som verdsetting av skogproduksjon.

Selv om tømmerprisene for tiden er gode, reduseres lønnsomheten av høye driftskostnader. For mange eiendommer vil vedproduksjon og lokal utnyttelse gi den mest realistiske økonomiske verdien av skogen per i dag.

Jakt og fiske

Opplysningkilder, beskrivelse

Det opplyses at det ikke følger med jakt eller fiskerettigheter på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan med kaldtloft over, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller og takshingel med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Vedlikehold

I forhold til alder og tilstand bør man anse bygget som et renoveringsobjekt med betydelige kostnader tilknyttet vedlikehold, oppgradering og utskifting.

Bruksareal BRA m²							
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje		48		48			48
1. Etasje	75			75			75
2. Etasje	61			61		8	69
SUM	**136**	**48**				**8**	**192**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		6 boder	
1. Etasje	Gang, hall m/trapp, 2 stuer, kjøkken, bad, bod		

2. Etasje	Hall m/trapp, 4 soverom, bod/kott		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,11 meter i en bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2.21 meter i stue.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på ca 2.38 meter.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Bod/kott ikke målbart areal.

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Underetasje	35,0
1. Etasje	150,0
Loft	50,0
SUM BTA	**235**

Kommentar til areal

Arealene er omtrentlig oppgitt basert på inntegning på kart.

Standard

Bygget har en enkel, eldre standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning, fasadeplater og teglstein.
Vinduer og ytterdør i trevirke.
Taket er tekket med stålplater.

Vedlikehold

Det ble foretatt noen oppgraderinger på 1990- tallet ellers har bygget et etterslep av vedlikehold for å tilfredstille dagens krav og standard som en driftsbygning.

Skogshytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Underetasje	18,0
1. Etasje	18,0
SUM BTA	**36**

Kommentar til areal

Arealene er omtrentlig oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Standard

Bygget har en eldre og enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Utvendig fasade med bordkledning.
Vinduer og ytterdør i trevirke.
Taket er tekket med eternittplater.
Bygget er ikke isolert og ikke vært i bruk over lang tid.

Vedlikehold

Basert på en samlet vurdering representerer bygget en negativ verdi for eiendommen siden bygget fremstår som rivningsobjekt. Ny eier kan evt. søke om gjennoppbygging.

Skinneflor



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

16

Kommentar til areal

Arealene er omtrentlig oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Standard

Bygget har en enkel, eldre standard. Oppført i stablet stein og eternittplater som taktekking. Innvendig har ikke bygget vært i bruk over lang tid, men ble tidligere benyttet som flor for sauer/geiter på vinterstid.

Vedlikehold

Bygget fremstår som lite vedlikeholdt.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

I følge historiske kart er bygget oppført rundt 1950- tallet

Areal (BTA)
23

Standard

Naust med en enkel standard.
Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon.
Dør i bakkant og port i fremkant.
Taket er tekket med stålplater.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

Det er foretatt en del vedlikehold utvendig på bygget, ellers fremstår bygget som lite vedlikeholdt.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Fradragene som gir verdireduksjon er gjort pga. utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og eventuelt gjenstående arbeid.	Kr.	- 3 600 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**3 000 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**3 000 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Driftsbygning	1 000 000	4	10	400 000
Skogshytte	800 000	0	0	
Skinneflor	250 000	2	5	20 000
Naust	200 000	5	5	50 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**470 000**

Markedsvurdering

Verdivurderingen viser en samlet verdi for eiendommen som inkluderer både jordbruksareal, bygninger, og tilleggsverdier som jakt- og fiskerettigheter.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Det kan være mindre avvik mellom vår vurdering (markedsverdi) og reell salgsverdi, da dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Kr 3 800 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Muntlige og skriftlige opplysninger fra eier/oppdragsgiver, samt opplysninger hentet fra ubekreftet grunnbok, kartdata fra NIBIOs Gårdskart, statens kartverk f/fl.			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart fra Nibio			Gjennomgått		Ja
Grunnboksutskrift			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Denne rapporten er en verditakst utarbeidet for å fastsette eiendommens verdi etter gjeldende prinsipper for landbrukseiendommer og er ikke en tilstandsvurdering. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den benyttes.

Verdisettingen av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn de som benyttes ved verditaksering av vanlige boligeiendommer. For arealmåling av bygninger benyttes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes både ved salg og andre typer oppdrag.

Oppdraget er utført i henhold til Norsk takst retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i ulike rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisettingen av konsesjonspliktige eiendommer skal baseres på. Retningslinjene er ment som veiledning, og takstmannen har rom for å utøve skjønn ved fastsettelsen av verdien.

Verdivurderingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, og i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er spesielt angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget gjennom en vanlig befaring i henhold til god takstskikk.

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell befaring. Takstmannen kan derfor ikke holdes ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages gjennom en ordinær besiktigelse. Hjemmelshaver forplikter seg til å lese taksten og melde fra om eventuelle feil og mangler før rapporten benyttes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport, som innebærer en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført i samsvar med NTFs instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger fra 2014, og NS 3940. For landbrukseiendommer er arealmålingen gjort i forhold til BTA. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målbare etter NS 3940. Kunden eller rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og melde fra til takstmannen om eventuelle feil eller mangler som må rettes. Låneverdi er en forsiktig anslått markedsverdi, beregnet som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- eller næringsbygg.

Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på informasjon gitt av eier eller rekvirent. Arealene er hentet fra Infolands eiendomsbase og gårdskart. Jord, skog og utmark legges avkastningsverdien som "rotnetto" til grunn. I praksis blir den forventede kapitalinntekten kapitalisert. Normtall per dekar, beregnet på samme grunnlag, er imidlertid ofte benyttet. Det tas hensyn til bonitet, arrondering, høyde over havet og lignende faktorer. Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir ofte vurdert skjønnsmessig eller basert på avkastningsevne.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen og bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, og oppfyller derfor ikke kravene til forskrift i henhold til avhendingsloven. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved vanlig visuell befaring. Takstmannen kan derfor ikke holdes ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter en vanlig undersøkelse. Hjemmelshaver forplikter seg til å lese taksten og melde fra om eventuelle feil og mangler før den brukes offentlig.

Taksten fastsetter eiendommens markedsverdi under hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendommer i henhold til konsesjonsloven § 9, prisregulering og jordloven § 12. Denne rapporten er basert på opplysninger gitt av eier, kommunens webkart og NIBIOs gårdskart. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger gitt under befaringen eller feil i offentlige kartverk.

Det er ikke fremlagt festekontrakter eller leieavtaler vedrørende jordleie eller lignende.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Skarpenes	9578-5998-4-1419553	2026-03-27 13:24:27

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
37-0152/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Marianne Skarpenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95723210
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skorstein mot nord er blombert/ikke i bruk 2012 - satt inn varmepumpe 2023, 23.11.2023 etter en rotvelt, der det ene treet har fruffet take, vidkski, inntat for strøm og fiber revet ned, det ble skiftet 15 dråpeskiferheller, 4 firkantheller, fikset takrenne og nedløp. Forsikringssak. skade nr 91769986,1 Flere vinduer er skiftet i 2. etg.

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

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

Nei

Eventuell kommentar: BKK Kontroll av elanlegg i 2024. Skiftet sikrskap til automatsikringer ca i 1992 Nordhordland Elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt inn kommunalt vann rundt 2010-2012 (ca)

---

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

Eventuell kommentar: Bygget vindfang rundt 1970-1980 tallet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann fra rundt 2012. Privat Septiktank.

---

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?

Nei

---

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skorstein mot nord/løe blombert

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: BKK kontroll i 2024.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Huset har vært utleid kanskje siden 1990 til dags dato

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst er utført av Hardingtakst 20.10.2025 Gangrett til nøst Nytt tak og dører på nøstet i 2012

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst er utført av Hardingtakst 20.10.2025 Det skal være jordprøvetakingsmåling skal utføres i 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gangrett til nøst. Nytt tak og dører på nøstet i 2012

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset som ligger Skarpenesvegen 90 har veirett. Skarpenesvegen 92, hytte veirett.

---

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

Eventuell kommentar: Gården driftes i dag av en nabo, har sauer, videre drift/avvikling avgjøres av ny eier.

---

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?

Nei

---

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: 37-0152/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marianne Skarpenes	**2026-03-27**

Identifikasjon

Marianne Skarpenes

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



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A3 utskrift
Utskriftsdato: 30.03.2026 14:47
Eiendomsdata verifisert: 30.03.2026 14:47

Gårdskart 4631-341/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
341/1/0-341/35/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.1	
III	Overflatedyrka jord	23.3	
III	Innmarksbeite	32.8	56.2
	Produktiv skog *	106.8	106.8
	Annet markslag	67.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.4	72.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	235.2	235.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 341 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG
Referanse: 37-0152/25

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Avløp		388 kr per bueining. Kostnaden for tilsyn er fordelt på alle innbyggjarar med private avløpsanlegg i kommunen.
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Brannsyn, feiing		Feiegebyr hus 613,- utan moms.
Eigedomsskatt		Ingen eigedomsskatt

Kommentar
Betaler for ekstra feiing av pipe 198 kroner årleg (utan moms).

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.

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 05.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 341 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG
Referanse: 37-0152/25

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei
	Landbruk,- natur og friluftsliv (LNF) og Friområde

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Del av Moldekleivmarka utbyggingsområde
Reguleringsføremål	Park, anlegg, turveg

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Kommentar
Det er kun mindre deler av eigedommen som er regulert (Park, anlegg, turveg), mesteparten er uregulert og ligg som LNF-formål i KPA. Ny arealdel til kommuneplanen er under arbeid, og vidarefører dagens arealformål for eigedommen.

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.

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 05.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 341 **Bruksnr.:** 35
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Referanse: 37-0152/25

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei
	Landbruk,- natur og friluftsliv (LNF)

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Status busetnadsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Kommentar
Ny arealdel til kommuneplanen er under arbeid.

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.

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 341 **Bruksnr.:** 35
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Referanse: 37-0152/25

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp.
Veg	Eigedomen har ikkje opparbeida veg.

Kommentar
Ser ikkje ut som det er veg til eigedomen, men det ligg ein privat veg like i nærleiken.

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.

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 341 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Skarpenesvegen 94, 5919 FREKHAUG
Referanse: 37-0152/25

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.

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.

Hardanger Eigedomsmekling AS Nordvik Hardanger v/Torstein Mæland

Årsgebyr/restansar renovasjon og/eller slam

Gjeld for eigedom:

4631 - 341/1/0/0 - SKARPENESVEGEN 94

Restansar på eigedomen er som fylgjer: 0,-

Årsgebyr på eigedomen er som fylgjer (inkludert moms):

1 x Renovasjonsgebyr bustad: 5 580,- kr per år

1 x Rabatt for restavfall kvar 4. veke: - 444,- kr per år

1 x Rabatt for heimekompostering: - 564,- kr per år

1 x Årleg gebyr for tømming kvart 2. år, tank inntil 4,5 m3: 1 435,- kr per år

Kommentar:

Faktura frå NGIR på renovasjons- og/eller slamgebyr for 1.termin 2026 (01.01.- 28.02.) vert sendt ut i februar med forfall i mars.

Viktig melding:

- Avslutt evt. avtalegiroavtale og/eller eFaktura knytt til renovasjons- og/eller slamgebyret ved eigarskifte.
- NGIR fakturerer laupande med fleire terminar i året.
- NGIR-kortet for tilgang til gjenvinningsstasjonane skal fylgje eigedomen.

Kjevikdalen, 5. februar 2026

Ida Buene Vabø
Rådgjevar forvaltning, sak og system

Ordførar

Føresegner gjeld for PLANID:

o 125619780001 – Reguleringsplan for Moldekleiv.
o 125619880003 - Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde

Meland kommune

Reguleringsplan for Moldekleiv

Fyrste gong godkjend:
Kommunestyret 16.01.1980 sak 03/80

Andre gong godkjend, endring av plan:
Kommunestyret 31.08.1988, sak 118/88.

Mindre vesentleg endring godkjend:
Planutvalet 25.06.2008, sak 071/08.

VIAK

Framlegg til

REGULERINGSFØRESEGNER VEDKOMANDE REGULERINGSPLAN FOR MOLDEKLEIV, MELAND KOMMUNE.

GENERELT

§1

Det regulerte området som er synt på planen er nytta til:

A. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSETNAD
B. BYGGJEOMRÅDE FOR INDUSTRI
C. BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE FØREMÅL
D. BYGGJEOMRÅDE FOR GARASJAR
E. BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER
F. FRIOMRÅDE
G. TRAFIKKOMRÅDE

A. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSETNAD

§2

I byggjeområde for bustader skal BYA vera på max 30%.

§3

I byggjeområde for bustader skal det max koma 8 tomannsbustader. Desse bustadane skal koma på tomt nr. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 64 og 65.

Bygningsrådet kan visa slik bygging til tomter som etter bygningsrådet si meining høver for denne bustadtypen.

§4

Utnytting av lokale til anna enn bustadføremål skal godkjennast av Bygningsrådet.

§5

Bustader kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.

§6

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene.

§7

Kvar frittliggjande einebustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 biloppstellingsplass på eigen grunn.

§8

Inngjerding, forstøtningsmurar, innkjøringar til garasjar o.l. skal utførast etter plan som er godkjent av Bygningsrådet.

§9

I området mellom veg og frisiktsline må planter o.l. ikkje hindra eller minska sikttilhøva.

§10

Bygningsrådet kan krevja at anlegg av vegar og leidningsnett for vatn, kloakk, elektrisitet og telefon skal vera avslutta, og ferdig heilt fram til tomtegrensa før byggjearbeidet kan taka til.

B. BYGGJEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§11

Tomta skal nyttast til handverks- eller småindustriverksemd, og anlegg som knyt seg til denne.

§12

Verksemda må ikkje verka sjenerande på kringliggjande bustadfelt, kva angår støy, støv, lukt eller anna forureining.

§13

Minst 1/5 del av tomtearealet skal vera grøntområde utan bygningar eller trafikk.

§14

Den ubygde del av tomta skal opparbeidast på ein best mogeleg tilfredsstillande måte og så vidt mogeleg handsamast som park med tilplanting eller anlegg av plen.

§15

Utvendig langring skal ordnast slik av den vert minst mogeleg synleg, eventuelt skjermast med murar eller annan inngjerding.

§16

Maksimal utnyttingsgrad er Bya 35 %, Bra 60 %.

§17

Bygningar for industriverksemd kan byggjast i inntil 2 etasjar. Max gesimshøgde 8 m. Bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 30 – 45 grader.

§18

Etter at utsegn frå Helserådet er henta inn, kan Bygningsrådet tillata innreiing av einskilde bustader som er naudsynte for drifta av dei einskilde anlegga (vaktmesterbustad o.l.)

§19

Bygningane skal ha tilfredstillande utstyrte fasadar til alle sidene, og skjemmande tekniske anlegg må unngåas eller skjermast av bygningsdelar, murar eller annen innhegning.

§20

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på eigen grunn.

§21

Inngjerding skal meldast til Bygningsrådet, som skal godkjenna gjerdeplassering, høgd, byggjemåte og farge.

C. BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE FØREMÅL

§22

Utsjånaden av anlegget skal godkjennast av Bygningsrådet, likeeins avkøyring, parkering, terrengbehandling, planting, inngjerding o.l.

§23

Bygningar kan oppførast i 1 høgd.

§24

Utnyttingsgraden skal ikkje overstiga 0,25.

D. BYGGJEOMRÅDE FOR GARASJAR.

§25

Byggjeområde som er synt på planen for garasjar, skal nyttast til felles garasjeanlegg.

§26

Garasjeanlegg skal utførast etter ein samla plan som skal godkjennast av Bygningsrådet.

E. BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER

§27

Bygningar skal plasserast slik at dei bryt minst mogeleg med naturlinene i området.

§28

Bygningar skal ha ei enkel og god utforming, material- og fargeverknad. Det skal nyttast materiale og fargar som harmonerer med dei naturgjevne omgivnadene.

§29

Bygningar kan oppførast i 1 høgd.

F. FRIOMRÅDE

§30

Leikeplassar og friområde skal opparbeidast etter ein samla plan, godkjent av Bygningsrådet.

§31

I friområde kan Bygningsrådet tillata oppført bygningar som har naturleg tilknyting til friområde.

FELLESFØRESEGNER

§32

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld Bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter.

§33

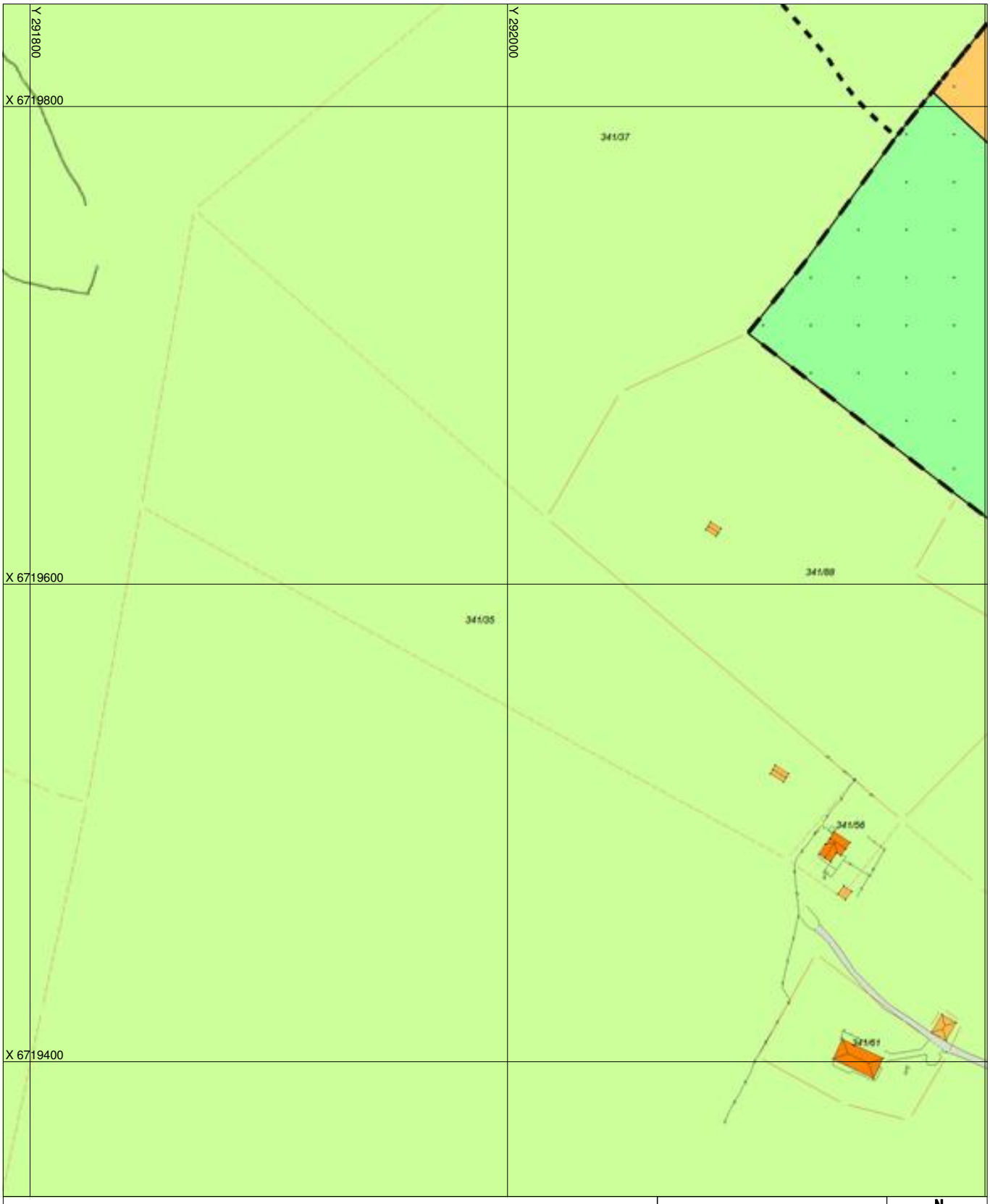
Etter at desse føresegnene er gjort gjeldane, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

§34

Innafor ramma av Bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan Bygningsrådet gjera unnatak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

Knarvik 25.06.2008

AS Meland Utbyggingselskap



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

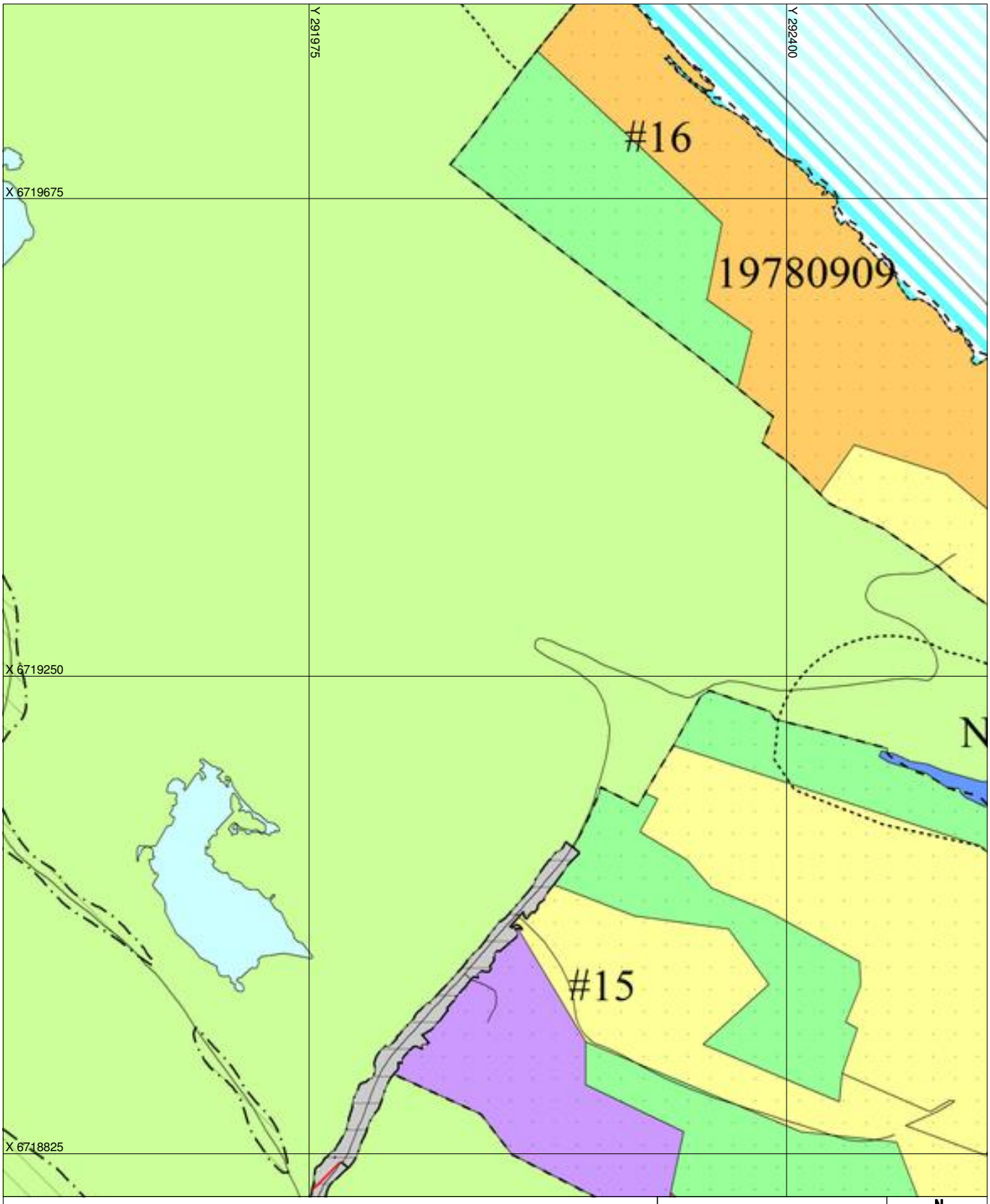
Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 341/35
Målestokk: 1:2000
Dato: 05.02.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 341/1
Målestokk: 1:4250
Dato: 05.02.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 341/1
Målestokk: 1:4250
Dato: 05.02.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

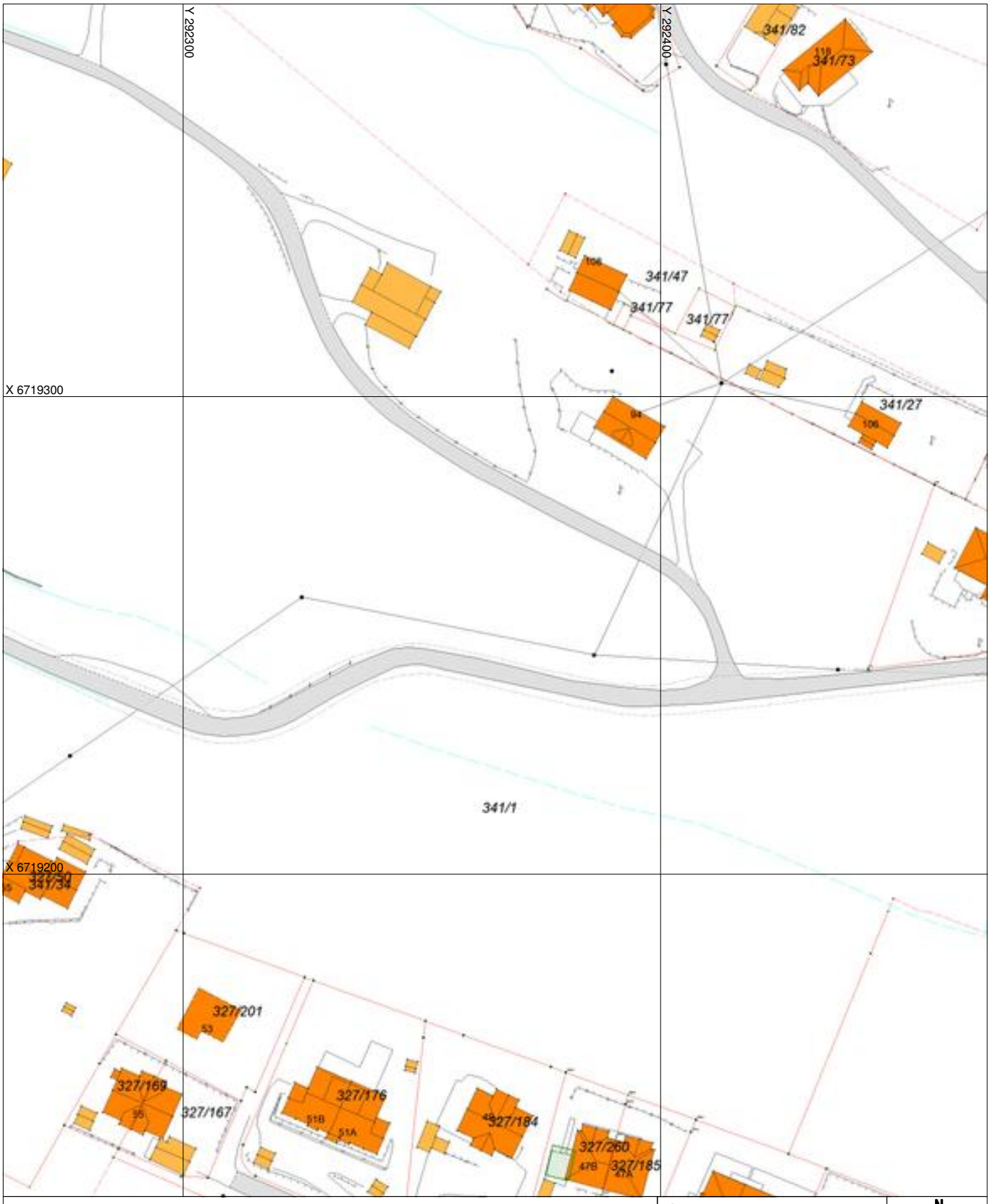
Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 341/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar

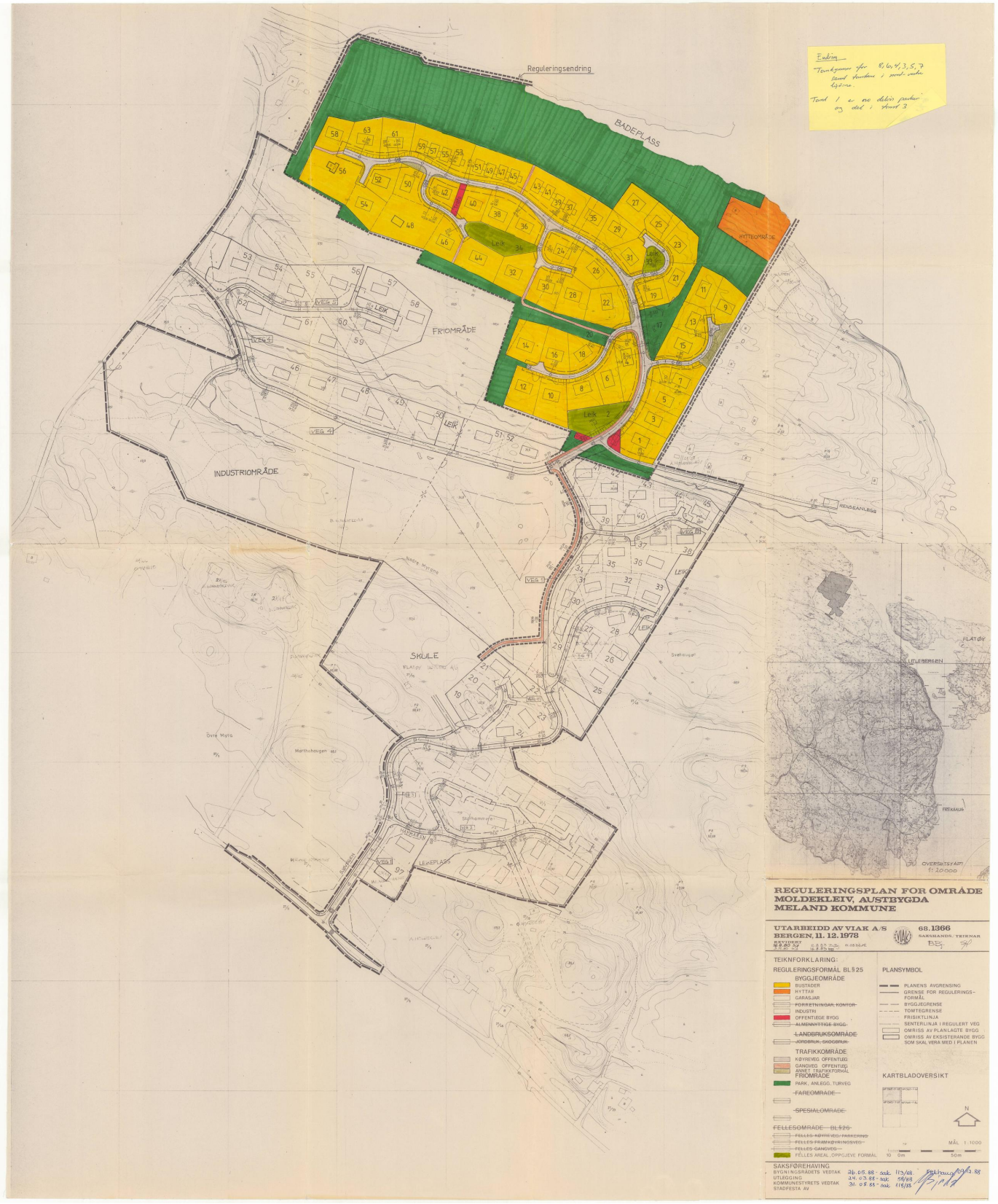
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

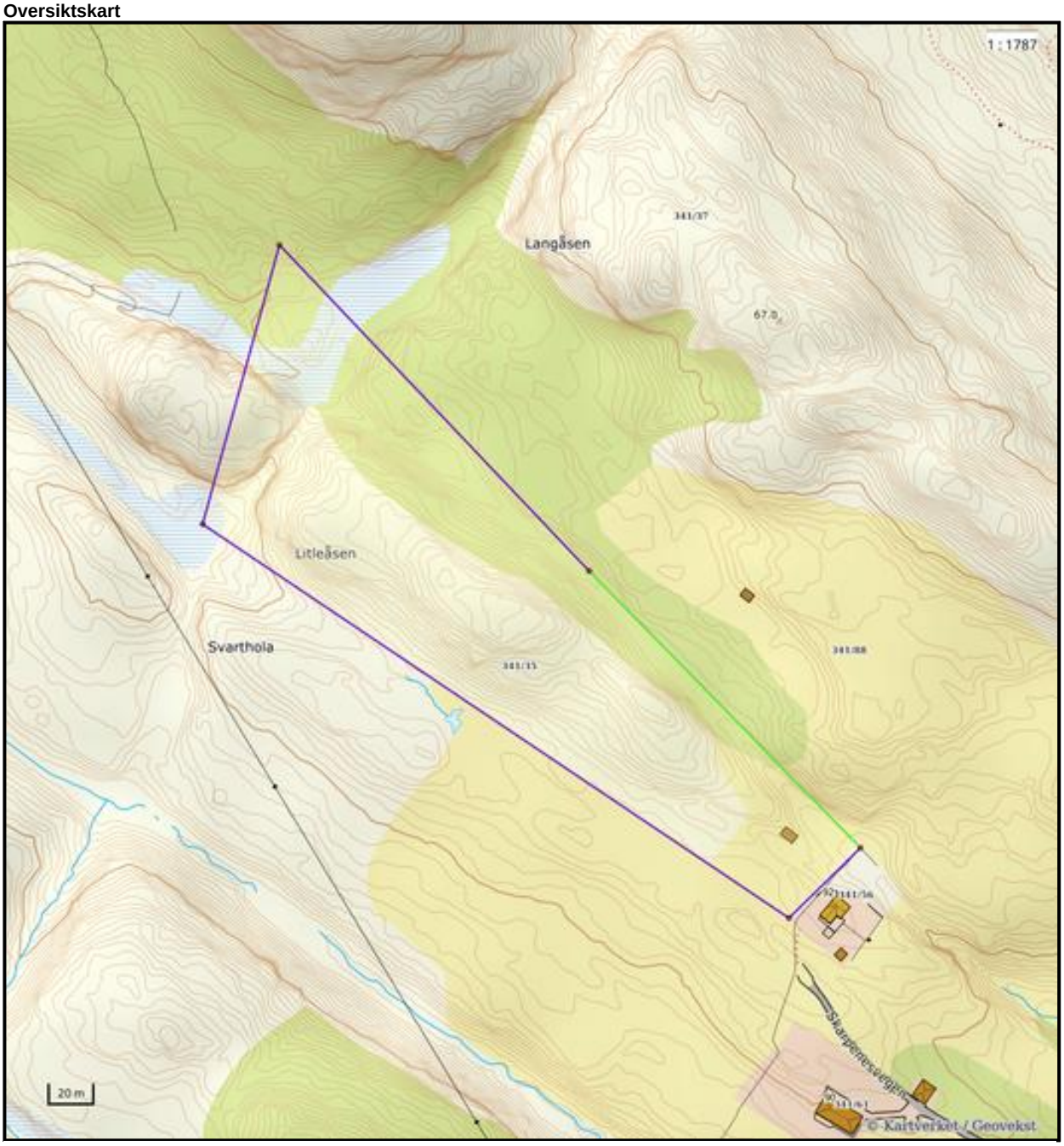
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 341/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026
UTM sone 32 EUREF89


Endring
Tomtegrenser for 8, 6, 4, 3, 5, 7 bør trekkes i samsvar med byggene.
Tomt 1 er nå delvis parkeområde og del i tomt 3
Reguleringsendring
BADEPLASS
HYTTEOMRÅDE
FRIOMRÅDE
INDUSTRIOMRÅDE
SKULE
LEKEPLASS
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
Leik 1
Leik 2
Leik 3
Leik 4
Leik 5
Leik 6
Leik 7
Leik 8
Leik 9
Leik 10
Leik 11
Leik 12
Leik 13
Leik 14
Leik 15
Leik 16
Leik 17
Leik 18
Leik 19
Leik 20
Leik 21
Leik 22
Leik 23
Leik 24
Leik 25
Leik 26
Leik 27
Leik 28
Leik 29
Leik 30
Leik 31
Leik 32
Leik 33
Leik 34
Leik 35
Leik 36
Leik 37
Leik 38
Leik 39
Leik 40
Leik 41
Leik 42
Leik 43
Leik 44
Leik 45
Leik 46
Leik 47
Leik 48
Leik 49
Leik 50
Leik 51
Leik 52
Leik 53
Leik 54
Leik 55
Leik 56
Leik 57
Leik 58
Leik 59
Leik 60
Leik 61
Leik 62
Leik 63
FLATØY
LITLEBERGEN
FREKAUA
OVERSIKTSKART 1:20000
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE MOLDEKLEIV, AUSTBYGDA MELAND KOMMUNE
UTARBEIDD AV VIAK A/S BERGEN, 11. 12. 1978
68.1366
TEIKNFORKLARING:
REGULERINGSFORMÅL BL § 25
BYGGJEOMRÅDE
BUSTADER
HYTTAR
GARASJAR
FORRETNINGAR, KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLEGE BYGG
ALMENNYTTIGE BYGG.
LANDBRUKSOMRÅDE
JORDBRUK, GROGBRUK
TRAFIKKOMRÅDE
KØYREVEG OFFENTLEG
GANGVEG OFFENTLEG
ANNET TRAFIKKFORMÅL
FRIOMRÅDE
PARK., ANLEGG, TURVEG
FAREOMRÅDE
SPESIALOMRÅDE
FELLESOMRÅDE BL § 25
FELLES KØYREVEG, PARKERING
FELLES FRAMKOYRINGSVEG
FELLES GANGVEG
FELLES AREAL, OPPGJEVE FORMÅL
PLANSYMBOL
PLANENS AVGRENSING
GRENSE FOR REGULERINGS-FORMÅL
BYGGJEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJA
SENTERLINJA I REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM SKAL VERA MED I PLANEN
KARTBLADOVERSIKT
N
MÅL 1:1000
10 0m 50m
SAKSFØREHAVING
BYGNINGSRADETS VEDTAK 26.05.88 - sak 113/88
UTLEGGING 24.03.88 - sak 69/88
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 31.08.88 - sak 118/88
STADFESTA AV

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	341	/	35	/	0	/	0



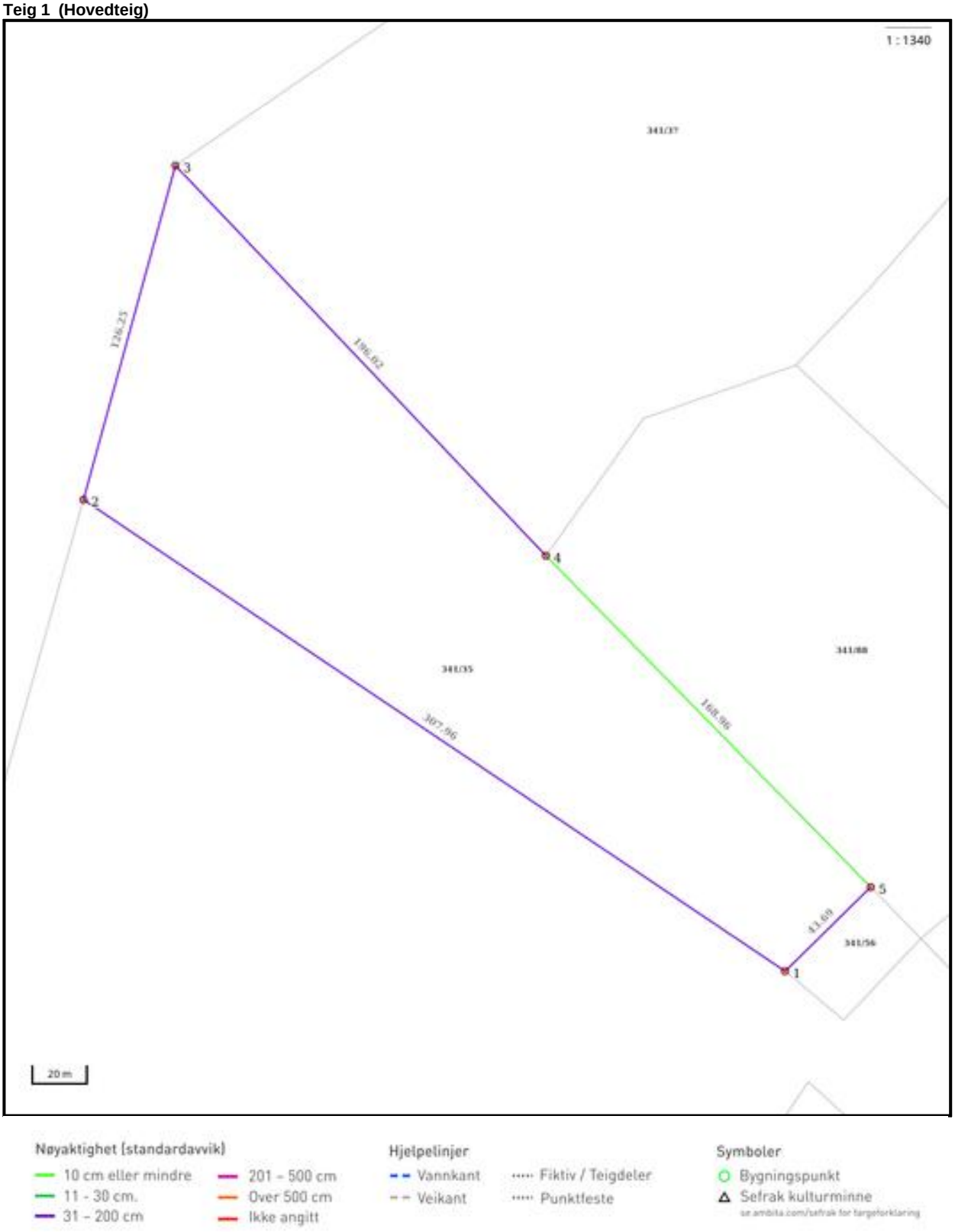
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 26 150,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 719 484,90	292 117,14	307,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 719 632,42	291 846,81	126,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
3	6 719 756,69	291 869,11	196,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
4	6 719 627,52	292 016,55	168,96m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 719 518,22	292 145,40	43,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 341, Bruksnummer 1 i 4631 ALVER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | Data uthentet 05.02.2026 kl. 08.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per 05.02.2026 kl. 08.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1464910-1/200 01.12.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
SKARPENES MARIANNE
FØDT: 15.04.1967
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1843/900015-1/51 06.04.1843 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1866/900128-1/51 24.03.1866 **UTSKIFTING**
utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1869/900018-1/51 01.06.1869 **ERKLÆRING/AVTALE**
overutskiftning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1887/900054-1/51 06.06.1887 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 340 BNR: 2

1935/900296-1/51 06.05.1935 **UTSKIFTING**
innmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/1826-2/51 10.08.1942 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 35
Bestemmelse om naustplass

1950/165-1/51 12.01.1950 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 41
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1960/990026-1/51 02.06.1960 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: Nordhordland Komm. Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/867-1/51 09.02.1968 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/9218-1/51 04.12.1969 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 56

1972/8786-2/51 10.11.1972 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 61
Bestemmelse om kloakkledning

1973/2478-2/51 09.05.1973 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 65
Bestemmelse om kloakkledning

1978/2830-1/51 26.04.1978 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 65

1993/3270-2/51 27.04.1993 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 79

1993/10030-2/51 25.10.1993 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 80

2000/3603-2/51 06.06.2000 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 86
Med flere bestemmelser

2009/481238-1/200 02.07.2009 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 34

GRUNNDATA

1854/900003-1/51 06.05.1854 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4631 GNR: 340 BNR: 4
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

1942/1826-1/51 10.08.1942 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 34

1942/1827-1/51 10.08.1942 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 35

1945/2161-1/51 28.11.1945 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 41

1968/7422-1/51 14.11.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 56

1968/7423-1/51 14.11.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 57

1972/8583-1/51 01.11.1972 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 61

1973/874-1/51 19.02.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 65

1983/3412-1/51 25.05.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 76

1992/9735-1/51 23.11.1992 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 79
AREAL 69,9 M2, (NAUSTTOMT)

1993/8346-1/51 10.09.1993 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 80
AREAL 1.764,8 M2

1999/6207-1/51 06.10.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 86

2010/386065-1/200 31.05.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 94

2020/1771440-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1256 GNR: 41 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 341, Bruksnummer 35 i 4631 ALVER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.02.2026 kl. 08.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.02.2026 kl. 08.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1464910-1/200 01.12.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
SKARPENES MARIANNE
FØDT: 15.04.1967
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1942/1827-1/51 10.08.1942 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4631 GNR: 341 BNR: 1

2020/1219660-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1256 GNR: 41 BNR: 35

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 341, Bruksnr 1	**Kommune:**	4631	Alver
Adresse:				
Veiadresse:	Skarpenesvegen 94, gatenr 2135	**Grunnkrets:**	602	Grasdal
	5919 Frekhaug	**Valgkrets:**	13	Grasdal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7070601	Meland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Skarpeneset	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	06.05.1854	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	209 096,2 kvm	**Skyld:**	1,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

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
Annen forretningstype	Forretning:	16.03.2022	Berørt	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:	16.03.2022	Berørt	4631/341/2	0,0
			Berørt	4631/341/86	0,0
			Berørt	4631/341/95	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.03.2022	Berørt	4631/327/50	0,0
	Matrikkelført:	16.03.2022	Berørt	4631/341/1	0,0
			Berørt	4631/341/2	0,0
			Berørt	4631/341/34	0,0
			Berørt	4631/341/57	0,0
			Berørt	4631/341/94	0,0
			Berørt	4631/341/95	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.02.2017	Berørt	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2017	Berørt	4631/341/61	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	15.02.2017	Avgiver	4631/341/1	-71,0
	Matrikkelført:	16.02.2017	Mottaker	4631/341/61	71,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.08.2013	Avgiver	4631/327/185	-426,3
	Matrikkelført:	27.08.2013	Berørt	4631/327/141	0,0
			Berørt	4631/327/184	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
			Mottaker	4631/327/260	426,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.08.2013	Berørt	4631/327/185	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2013	Berørt	4631/327/260	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.08.2013	Berørt	4631/327/141	0,0
	Matrikkelført:	27.08.2013	Berørt	4631/327/184	0,0
			Berørt	4631/327/185	0,0
			Berørt	4631/327/192	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.12.2012	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.12.2012	Berørt	4631/327/50	0,0
			Berørt	4631/327/75	0,0
			Berørt	4631/327/212	0,0
			Berørt	4631/328/52	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
			Berørt	4631/341/2	0,0
			Berørt	4631/341/34	0,0
			Berørt	4631/341/57	0,0
			Berørt	4631/341/65	0,0
			Berørt	4631/341/76	0,0
			Berørt	4631/341/86	0,0
			Berørt	4631/341/94	0,0
			Mottaker	4631/341/95	5 168,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2012	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2012	Berørt	4631/328/15	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2012	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2012	Berørt	4631/327/75	0,0
			Berørt	4631/328/1	0,0
			Berørt	4631/328/2	0,0
			Berørt	4631/328/4	0,0
			Berørt	4631/328/7	0,0
			Berørt	4631/328/9	0,0
			Berørt	4631/328/15	0,0
			Berørt	4631/328/30	0,0
			Berørt	4631/328/39	0,0
			Berørt	4631/328/47	0,0
			Berørt	4631/328/48	0,0
			Berørt	4631/328/50	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
			Mottaker	4631/328/52	6 123,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2012	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2012	Berørt	1256/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4631/328/1	0,0
			Berørt	4631/328/15	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2011	Berørt	4631/327/75	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2011	Berørt	4631/327/141	0,0
			Berørt	4631/327/185	0,0
			Berørt	4631/327/192	0,0
			Berørt	4631/327/193	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
Kartforretning	Forretning:	27.05.2010	Berørt	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:	27.05.2010	Berørt	4631/341/2	0,0
			Berørt	4631/341/6	0,0
			Berørt	4631/341/27	0,0
			Berørt	4631/341/86	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.05.2010	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.05.2010	Berørt	4631/341/1	0,0
			Berørt	4631/341/86	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.05.2010	Avgiver	4631/341/1	-356,3
	Matrikkelført:	27.05.2010	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4631/341/6	0,0
			Berørt	4631/341/27	0,0
			Berørt	4631/341/86	0,0
			Mottaker	4631/341/94	356,1
Feilretting	Forretning:	10.12.2008	Berørt	1256/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2008	Berørt	4631/327/75	0,0
			Berørt	4631/341/1	0,0
			Berørt	4631/341/2	0,0
Feilretting	Forretning:	10.12.2008	Berørt	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2008	Berørt	4631/341/2	0,0
			Berørt	4631/341/79	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.09.1999	Avgiver	4631/341/1	-908,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/86	908,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.08.1993	Avgiver	4631/341/1	-1 764,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/80	1 764,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.11.1992	Avgiver	4631/341/1	-69,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/79	69,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1983	Avgiver	4631/341/1	-1 277,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/76	1 277,0

Skylddeling	Forretning:	19.02.1973	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/65	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.11.1972	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/61	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.11.1968	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/56	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.11.1968	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/57	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.11.1945	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/41	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.08.1942	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/34	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.08.1942	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/35	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.05.1854	Avgiver	4631/340/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarpenesvegen 94	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	176025549			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			62,0		62,0				
H01	1		74,0		74,0				
H02			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176025220			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176025530			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176038489			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1256 202 160	Sjeneflor, "stemmedalen", Skarpenes.	1800-1899
Nåværende funksjon:		Ikkje i bruk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 341, Bruksnr 35 **Kommune:** 4631 Alver

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Litleåsen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.08.1942	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	26 150,2 kvm	**Skyld:**	0,04		
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	4631/341/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	10.08.1942	Avgiver	4631/341/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/341/35	0,0

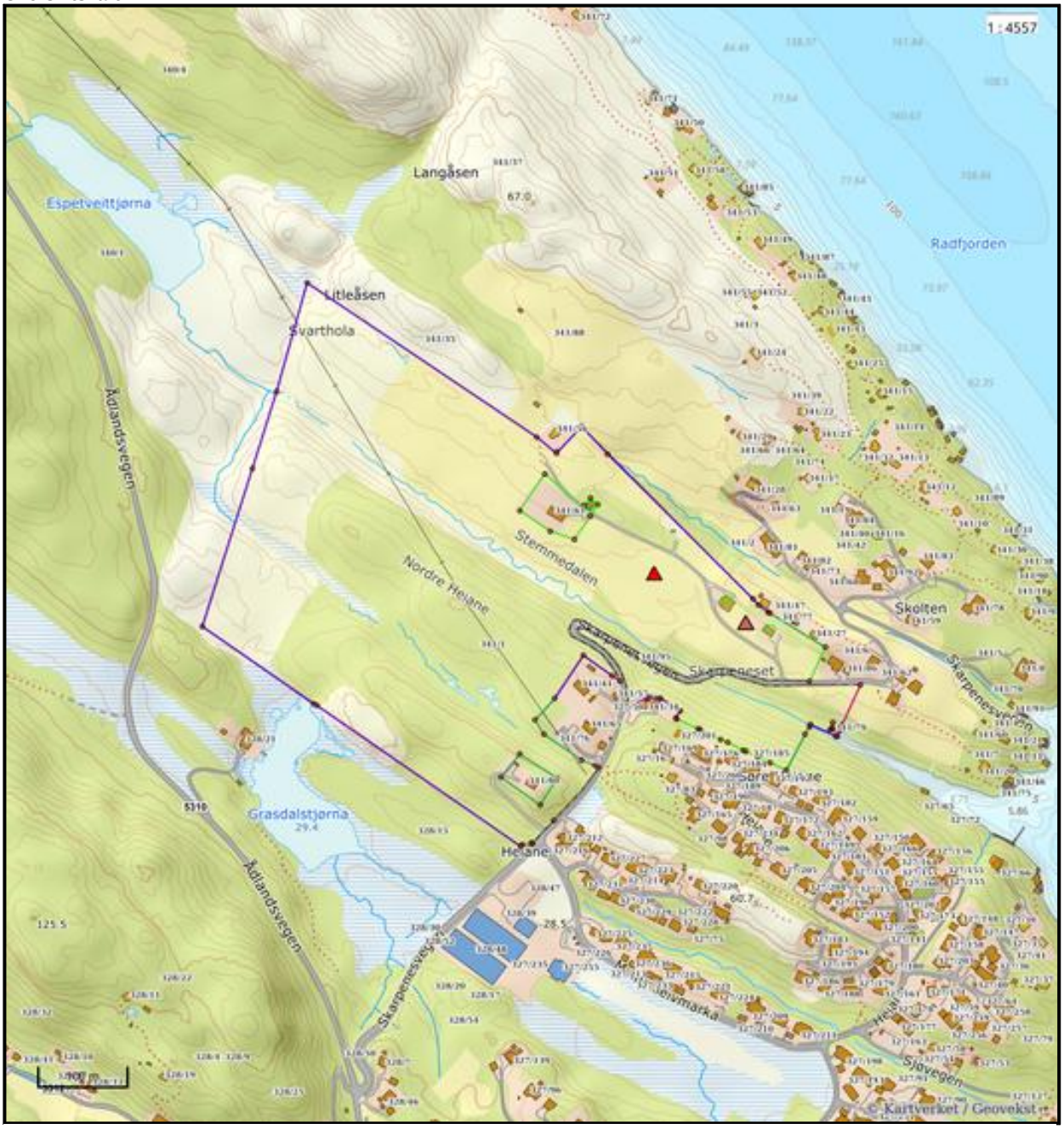
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	341	/	1	/	0	/	0

Oversiktskart



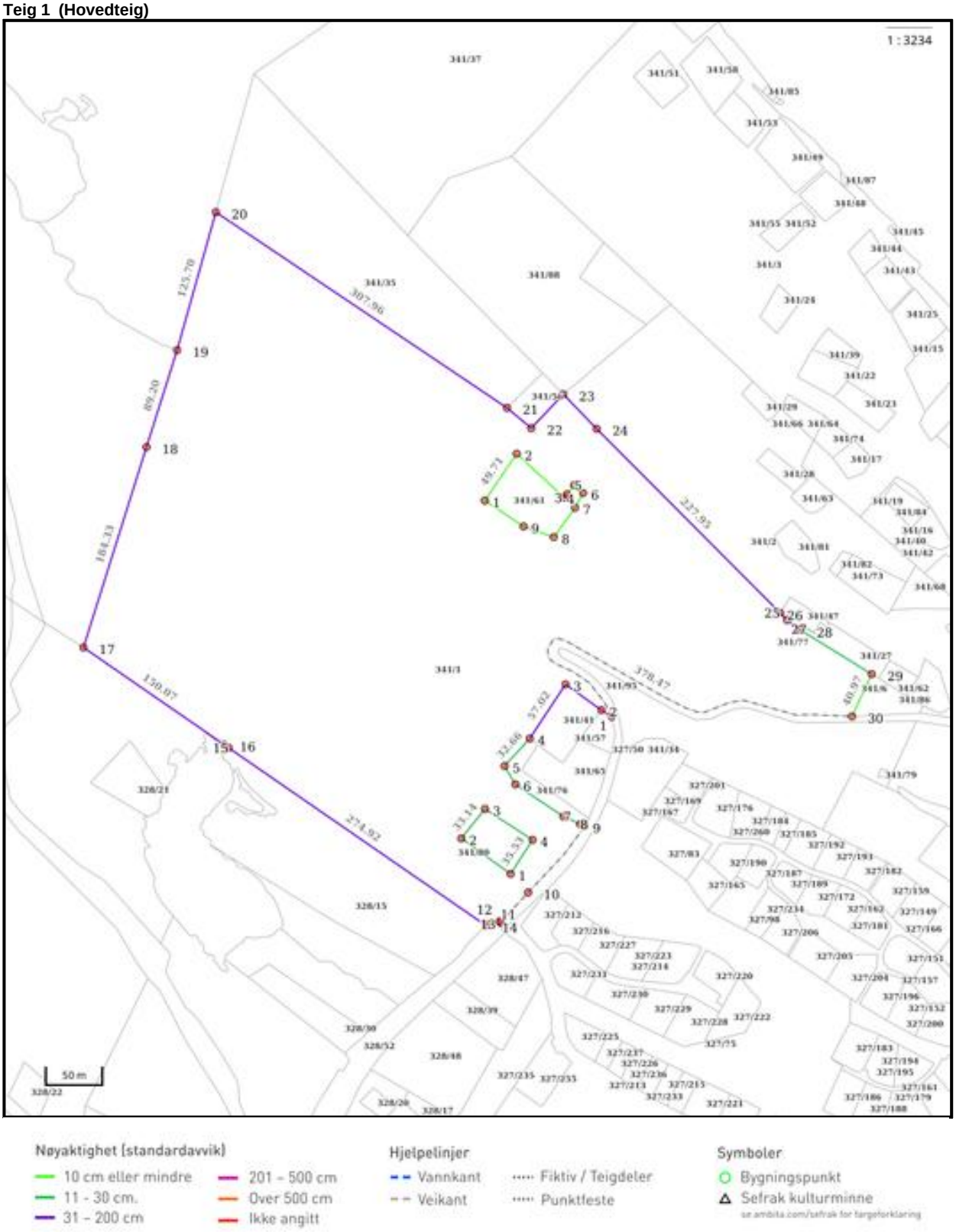
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targforklaring

Areal og koordinater

Areal: 193 549,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 719 223,44	292 233,54	10,76m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 719 228,33	292 223,96	38,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 719 247,98	292 190,51	57,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 719 197,73	292 163,56	32,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 719 171,74	292 143,78	18,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 719 156,57	292 154,66	50,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 719 132,37	292 199,21	16,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 719 127,01	292 214,49	4,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 719 125,50	292 218,81	76,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 719 063,07	292 174,45	35,72m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 719 034,70	292 152,75	1,18m	Genererte data: Fra annen geometri	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 719 035,48	292 151,86	10,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 719 032,23	292 141,91	2,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Grensepåle
14	6 719 030,66	292 140,55	274,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 719 165,49	291 900,96	5,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 719 167,86	291 896,75	150,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 719 241,50	291 765,99	184,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
18	6 719 421,64	291 805,05	89,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
19	6 719 508,80	291 824,03	125,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 719 632,42	291 846,81	307,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
21	6 719 484,90	292 117,14	27,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 719 469,07	292 139,95	40,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 719 501,19	292 165,26	42,22m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
24	6 719 473,69	292 197,30	227,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
25	6 719 327,68	292 372,35	8,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 719 321,94	292 379,16	13,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

27	6 719 314,97	292 390,25	2,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 719 314,00	292 392,22	72,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 719 281,54	292 457,45	40,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 719 242,99	292 443,58	378,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

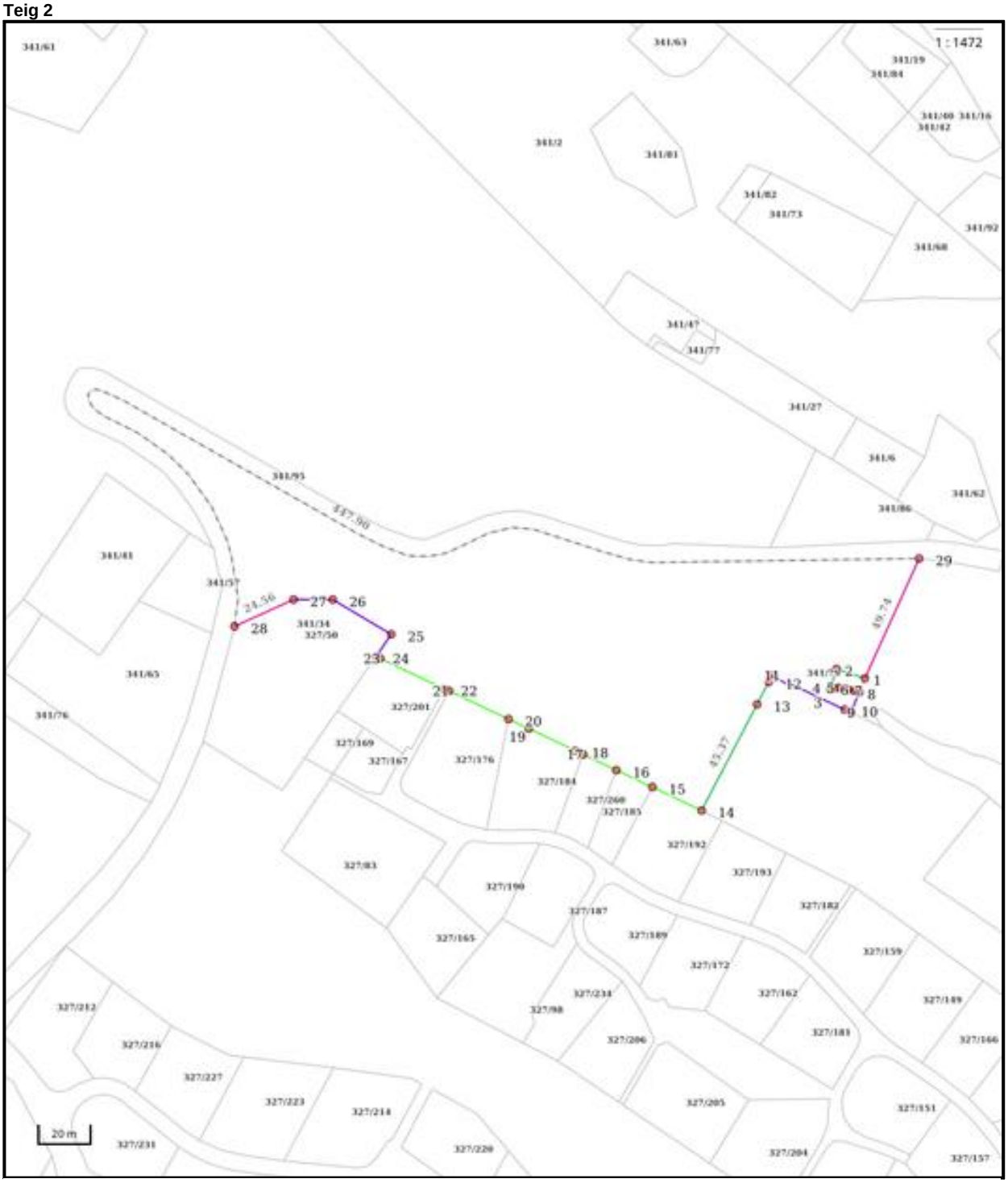
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 719 402,02	292 105,22	49,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 719 445,51	292 129,30	56,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 719 410,91	292 174,50	3,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 719 414,00	292 176,47	10,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 719 422,72	292 182,04	10,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 719 416,51	292 190,59	14,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 719 403,10	292 184,71	31,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 719 375,61	292 168,41	28,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 719 382,49	292 141,13	40,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Borehull

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 719 078,01	292 157,64	53,24m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 719 104,97	292 111,73	33,14m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 719 132,58	292 130,06	49,79m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 719 109,47	292 174,16	35,53m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2


1 : 1472
20 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 15 547,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 719 197,06	292 483,89	11,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 719 199,48	292 472,87	8,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 719 191,41	292 471,08	1,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 719 192,19	292 472,56	2,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
5	6 719 192,52	292 474,57	3,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
6	6 719 192,19	292 478,18	2,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
7	6 719 191,95	292 480,44	1,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
8	6 719 191,52	292 482,20	8,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 719 183,62	292 479,85	2,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 719 184,52	292 477,40	30,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 719 194,90	292 448,81	2,84m	Digitalt stereoinstrument	90		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 719 192,27	292 447,73	9,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 719 183,49	292 444,12	45,37m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
14	6 719 141,53	292 426,86	20,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 719 148,63	292 407,46	15,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 719 153,80	292 393,30	13,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 719 158,58	292 380,19	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 719 159,73	292 377,10	19,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 719 166,39	292 358,81	8,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 719 169,30	292 350,82	24,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 719 177,82	292 327,39	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 719 178,50	292 325,51	26,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 719 187,69	292 300,26	1,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 719 188,27	292 298,67	10,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 719 197,15	292 303,57	25,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 719 208,32	292 280,35	14,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 719 206,92	292 265,52	24,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 719 194,79	292 244,17	447,90m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
29	6 719 244,04	292 500,25	49,74m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

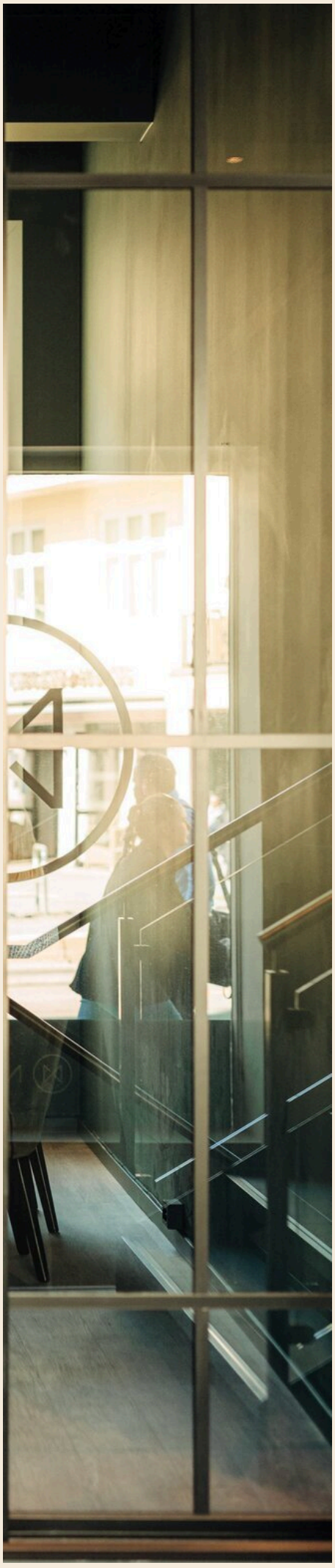
Velkommen til

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.

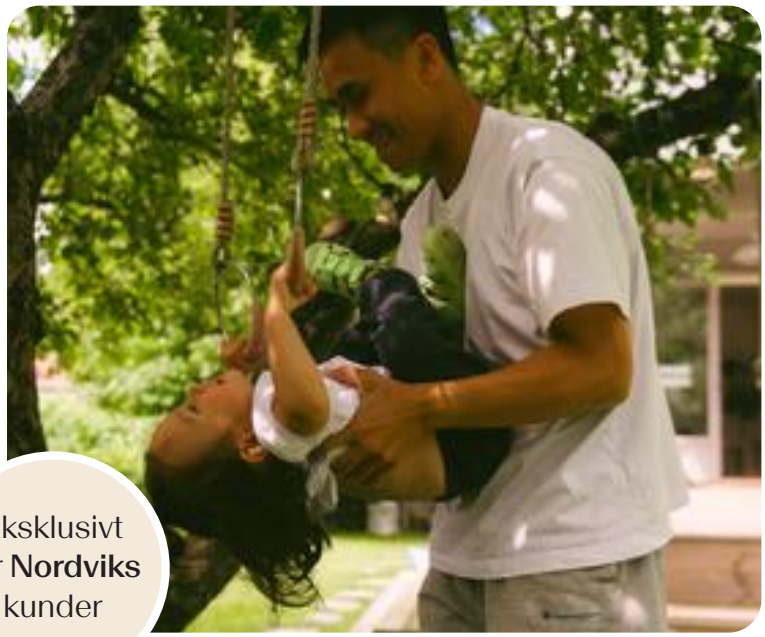


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

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: 37-0152/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skarpenesvegen 94 5919 FREKHAUG
Matrikkel: Gnr 341, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 341, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Alver 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:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617