



**aktiv.**  
Tar deg videre

aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 890,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 2 058 890,-  
**Selger:** Lars Christian Solvi

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1906  
**BRA-i/BRA Total:** 135/135 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1514 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 12, bnr. 8

**Oppdragsnr.:** 1501240146

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen med landlig og solrik beliggenhet på Vaksdal. Boligen ligger nydelig til med en fri og fantastisk utsikt. Utsikten kan nytes fra flere av boligens rom, samt på dens herlige veranda. Ellers kan det trekkes frem ny yttertekking i 2019, oppgradering av det elektriske anlegget og ny titalende veranda i 2020.

Lys og trivelig stue med store vindusflater. Deler av stue kan evt. brukes som kontor eller endres til ekstra soverom. Praktisk og romslig kjøkkenløsning.

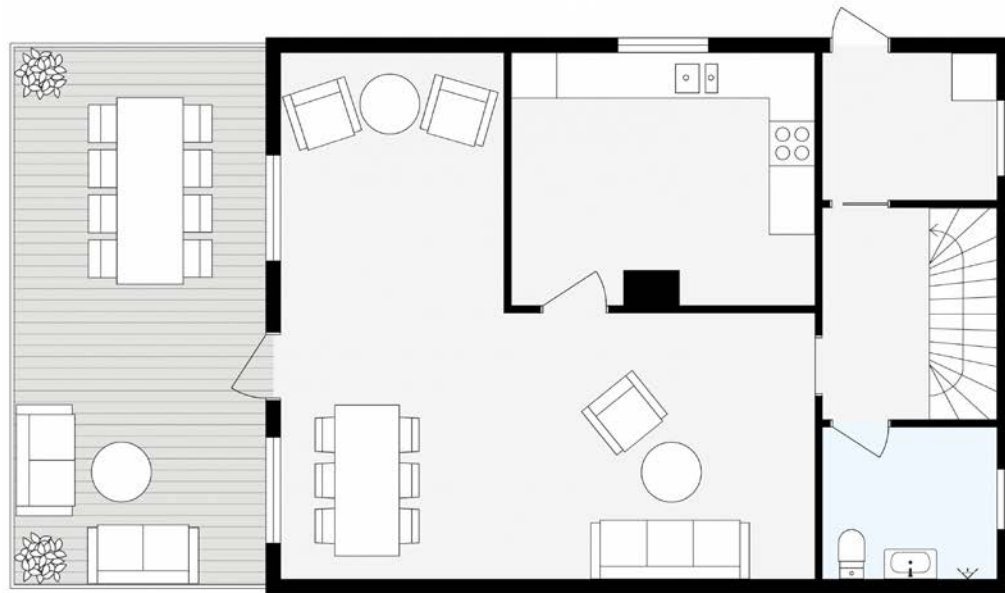
Her bor du rolig og idyllisk til, samtidig som det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg på Vaksdal m.m. Fra boligen er det også kort avstand til jernbarestasjonen på Vaksdal, hvor toget kan ta deg raskt og effektivt til både Bergen sentrum og til Voss.



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	69
Nabolagsprofil .....	69
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	82

1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



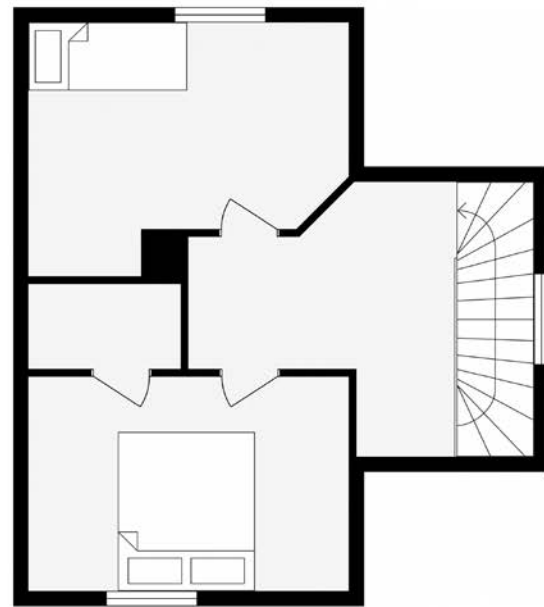








2. etasje



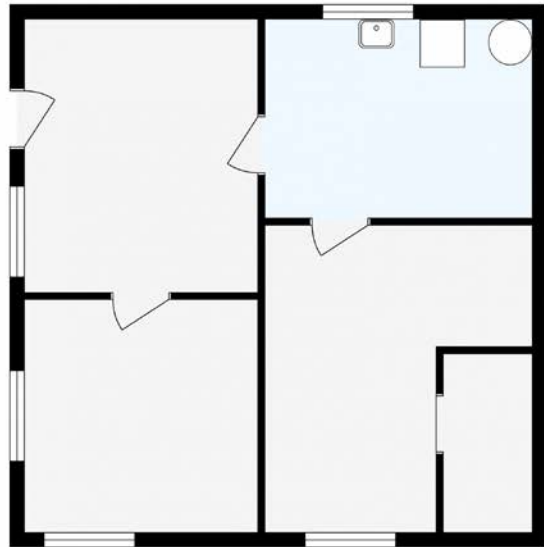
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## Kjeller



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



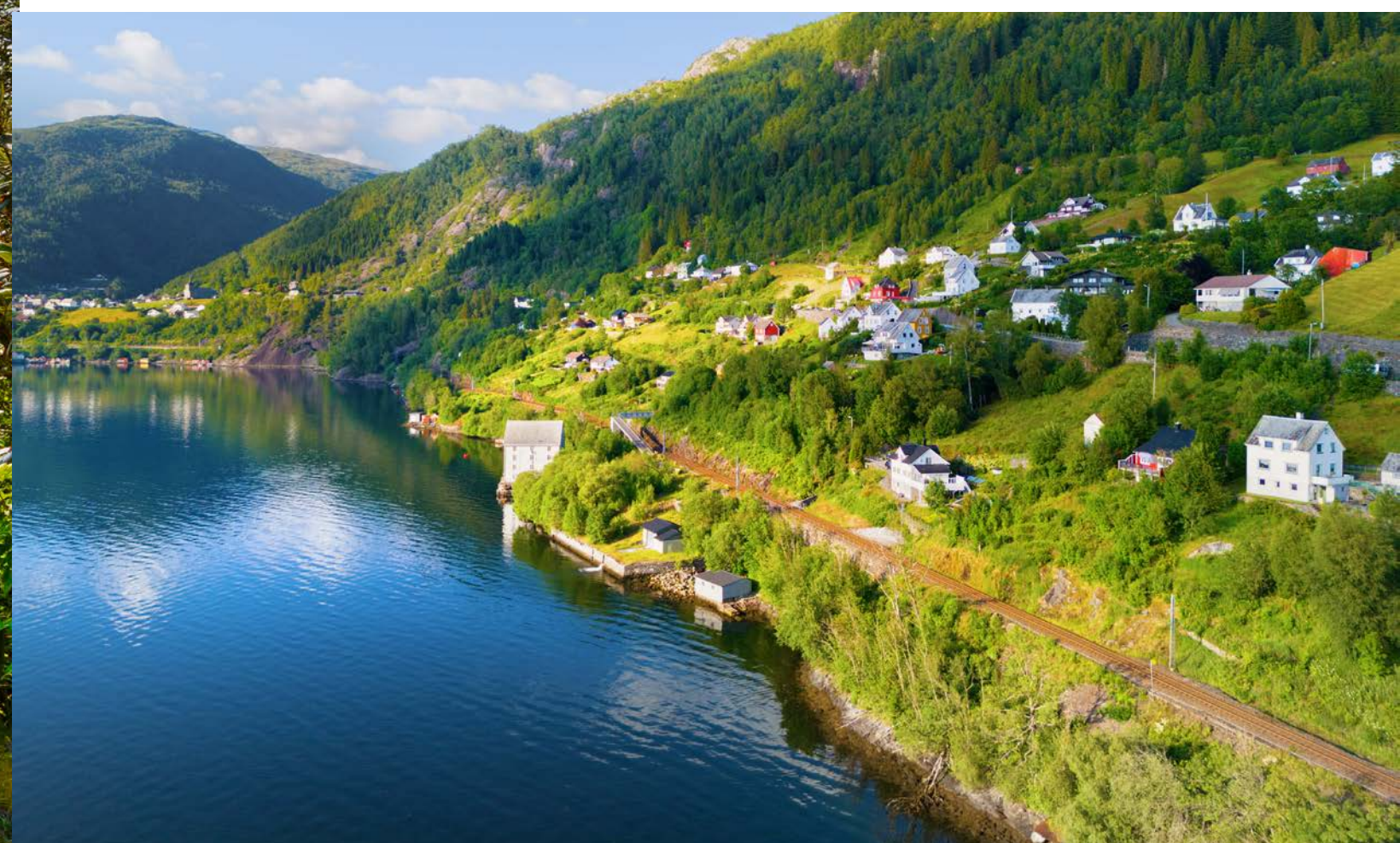
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 135 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 m<sup>2</sup>

Bod 1: 7,5 m<sup>2</sup>

Bod 2: 10,2 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

Entré: 3,8 m<sup>2</sup>

Gang: 5,5 m<sup>2</sup>

Stue: 16,1 m<sup>2</sup>

Spisestue: 20,6

Kjøkken: 11,9 m<sup>2</sup>

Bad: 4,2 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 9,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8 m<sup>2</sup>

Bod/garderobe: 1,3 m<sup>2</sup>

Gang: 7,7 m<sup>2</sup>.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m<sup>2</sup>

1. etasje

24 m<sup>2</sup>

### Garsje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> 1. etasje - 25kvm

Kjeller - 14kvm

### Ikke målbare arealer

Areal i kjeller som ikke er målbart:

Vaskerom - 8,1kvm med ca. 1,79m takhøyde.

Bod - 2,6 m<sup>2</sup> med ca. 1,73m takhøyde.

Bod - 8,9 m<sup>2</sup> med ca. 1,73m takhøyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

På loft og i kjeller er det areal som ikkje er medrekna i BRA grunna manglande takhøgd.

I spisestova er det ein hems som ikkje medrekna i BRA grunna takhøgd. Hems er målt til 6,1kvm golvareal med 0m - 0,91m takhøgd.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1514 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i bratt terreng. Den er opparbeidet med noe uteareal på nord- og sørsida. Platting på bakkeplan på vest-siden med veranda i 2. etasje. Noe tett vegetasjon rundt tomten. Busker og trær mot nabo og hovedvei.

Areal er hentet fra matrikkelrapport. Kommunen opplyser følgende: "Merk: Eiegdomsgrenser er usikre/ikkje oppmålt."

### Beliggenhet

Bogavegen 187 har en flott og landlig beliggenhet på Vaksdal. Eiendommen ligger vestvendt til, med gode solforhold og en fantastisk utsikt over Sørfjorden. Her bor du rolig til, samtidig som det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg på Vaksdal.

Er det behov for ytterlige servicetilbud er det bare en 20 minutters kjøretur til Arna. I Arna finner du Øyrane Torg, som har både, el-bil lading, butikker, Vinmonopol og spisesteder m.m. Det er også kort kjøreavstand til Dale med det meste av servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til jernbarestasjonen på Vaksdal, hvor toget kan ta deg videre både til Bergen sentrum og mot Voss. Vaksdal ligger midt mellom Bergen og Voss med ca. 40 min kjøretid begge veier, og ca. 30 min til Bergen sentrum med tog.

For den turglade er det mye å by på i nrområdet, i alle vanskelighetsgrader. Her kan turer til Hananipa, Bogavatnet, Gullbotn og Trengereidhotten trekkes frem som gode anbefalinger.

Skoler og barnehager i nrområdet:

- Vaksdal barnehage
- Trengereid barnehage
- Vaksdal skule
- Dale skule
- Arna videregående skole
- Osterøy vidaregåande skule

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse. For det meste eneboliger i dette området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Skole og varnehage på Vaksdal. Skolen er like ved og barnehagen er på Tveitane.

### Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon fra Vaksdal. Er både gode buss og togforbindelser.

### Bygningssakkyndig

Håvard Kvarme Ure

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Tak:

Taket er tekkt med takstein. Det er saltak med sløys, og valmtak på østsiden. Rekvirent opplyser at undertak er skiftet i 2019. Trolig bygget opp med sperrer som hviler på yttervegger og er knyttet sammen i mønet.

Veggkonstruksjon:

1. etasje er oppført med tømmerkasser av pløyd plank på gamledelen. Tilbygg er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig vindtetting og utlekting for kledning.  
2. etasje oppført med tømmer på gamledelen og tradisjonelt reisverk på tilbygg. (Opplyst av rekvirent). Utvendig er det liggende trekledning. Kledning på nord- og vestvegg er skiftet i 2003. Deler av kledning på østveggen er skiftet i 2009 og deler i 2019. Rekvirent opplyser at det er etablert ny vindtetting, lufting og at det er etterisolert.



Vinduer:

Vinduer av 2-lags glass. Disse har produksjonsår varierende fra 2002-2019. Vinduer i kjeller er av ett-lags glass. Vinduer har forskjellig åpning. Sidehengsla og toppsving.

Dører:

Isolert ytterdør i entré med malt laminat overflate. Døren er skiftet i senere tid. Isolert ytterdør på kjøkken/stue med malt laminat overflate. Døren er skiftet i senere tid. Ytterdør i kjeller av tre.

Grunnmur og fundamenter:

Grunn er oppført i betong. Grunnmurene er 50-70cm tjukke, med puss på utsiden og innsiden.

Se tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse og informasjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Er kjent med de forhold som belyses i pkt. 7.1, 10.1 og 10.5 i tilstandsrapport. Groing/korrosjon i vannrør gjør at en må unngå å bruke vann fra flere armaturer samtidig på bad, da det kan føre til skolding om en dusjer samtidig som det brukes vann i servant/toalett. Bruk av vann fra andre rom fører kun til kaldere vann i dusjen. NB: Kanal i vegg mellom baderomsvifte og ytterkledning er utbedra (10.5).

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

Som belyst i tilstandsrapport i blant annet pkt. 9.1.3

er drenering utgått på dato. Dette har den vært siden huset ble kjøpt i 2002 uten at situasjonen har forverret seg. Fuktmåler på avfukter i kjelleren viser luftfuktighet høyere enn 80% når den er av, så bør stå på kontinuerlig. Avfukter medfølger ved salg.

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

Det har vært utettheter fra tak før det ble skiftet, men skader etter dette er utbedret. Tak ble skiftet av Mjelde Bygg AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Vedovner (1. og 2. etg.) har blitt fjernet og hull tettet. Om en skal montere vedovn igjen, må det gjennomføres renovering av pipe. Innvendig kledning utenpå brannmur på soverom i 2. etg. må også vurderes i så fall. Denne kledningen har kommet på etter ovner er fjernet.

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

Det er sprekker i grunnmur, som belyst i tilstandsrapport. Disse sprekke har vært der siden huset ble kjøpt i 2002. Jeg har ikke sett endring, men kan ikke utelukke at det har vært minimale endringer. Det er skjeve gulv ol. Dette er nok som forventet tatt alder og byggemetode i betraktning.

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

Det er mus på eiendommen. Mindre nå enn tidligere, men det er nok fremdeles aktivitet. Er også belyst i tilstandsrapport. På våren kommer det maur opp fra

grunnen (under badegulv). Disse ser ut til å komme inn under dørkarm inn til bad. Har ikke tettet under dørkarmen. Det har blitt løst med å sette ut en til to maurbokser, og så har det vært stilt til neste vår. Ellers så har det vært aktivitet med borebiller/mit i forkant av huskjøp i 2002. Dette har blitt behandlet ved å smøre/spraye treverk med middel i forbindelse med renovering. Har ikke observert aktivitet etter dette. Er også belyst i tilstandsrapport

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

Renovering gjennomført i 2019 er utført av Ernst Eismann AS: - Nytt inntak - Nytt sikringsskap - Jordspyd - Alt elektrisk i soverom nord, gang 1. og 2. etg., entree, tilførsler til bad (men ikke elektrisk inne på badet), kurs til varmepumpe, utvendig belysning, stikkontakt og koblingsbokser på nord fasadevegg (til uthus og fremtidig elbillader) og ny stikkontakt på vaskerom i kjeller. Dokumentasjon/samsvarserklæring ligger i Boligmappa. Egeninnsats (Fagbrev i elektrikerfaget, men har da ikke relevant erfaring fra de siste 20 årene, samsvarserklæringer eller kvitteringer): - Stue (2008) - Soverom sør (2019) Bad og kjøkken renovert i 1995 iflg. forrige eier, resten av det elektriske anlegget (kjeller) er av ukjent årstall.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Egeninnsats: - Innvendige lekting og flater i stue (ca 2008) og soverom sør (2019) med veiledning fra tømrer

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Mjelde Bygg AS (2019): Punkt under er i tillegg til innvendige arbeider gjennomført av Mjelde Bygg AS. - Tak - Fasade 2. etg. øst - Alle vinduer på øst fasade og soverom nord Falkanger Bygg AS (2020) - Veranda Egeninnsats: - Fasade på nord, vest (ca. 2003) og 1. etg. på øst (ca 2009). Utskiftning av fasadevegger er egeninnsats med veiledning fra tømrer.

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

Det var opprinnelig soverom i første etg. (nord/vest). Her har vegg blitt fjernet og det har blitt en del av stuen (ifm renovering i 2008). Det er fullt mulig å reetablere soverom ved å sette opp igjen lettvegg i stuen. Det er lagt opp rør for trekking av kabler til evt. lysbryter om dør skal settes inn igjen fra kjøkken til soverom (slik det var opprinnelig).

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Reguleringsplaner: Henviser til dokumentasjon i prospekt.

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

Heftelser: Henviser til dokumentasjon i prospekt.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Privat septiktank: Denne er fra ukjent årstall.



Lokalisert nederst på tomten i vest. Den er bygget opp i naturstein under bakkenivå rett på grunnen. Utett stor steinhelle fungerer som lokk. Når jeg har tømt den, har jeg gjort det selv, så foreligger ikke noen avtale med selskap på tømning. Fliser i entree: Entree ble renoverert i 2019 av Mjelde Bygg AS med underentreprenør som gjennomførte flislegging. Flisene er løsnet og har pågående reklamasjonssak på dette. Ventilering/ventilasjon i 1. og 2. etg. Dette er nevnt i tilstandsrapporten på pkt. 10.5, men ønsker å belyse at dette er noe som bør ha høy prioritet å utbedre. Etter renovering i 2019 har huset blitt så pass tett, at det forårsaker mye kondens på vinduer i 2. etg. på vinterhalvåret.

#### Innhold

Aktiv Eiendomsmedling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Bogavegen 187. Sjarmerende enebolig i landlige og solrike omgivelser på Vaksdal med fantastisk utsikt. Boligen ligger nydelig til med en fri utsikt over Sørfjorden og over på Osterøy. Utsikten kan nytes fra flere av boligens rom, samt på dens herlige veranda. Ellers kan det trekkes frem ny yttertekking og undertak i 2019. Boligen går over tre etasjer og fremstår som normalt godt holdt. Har behov for enkelte oppgraderinger og noe modernisering. Kjørevei frem, men ikke parkering på egen tomt.

Velkommen på visning!

#### Stue:

Lys og innbydende stue på 16,1 m<sup>2</sup> med åpen løsning mot spisestue på 20,6 m<sup>2</sup>. Her er det gode innredningsmuligheter for sofagruppe og spisebord. På kaldere dager kan man få god nytte av luft-til-luft varmepumpen, som er montert i 2019. De store vindusflatene i rommet rammer inn den nydelige

sjøutsikten som strekker seg utenfor. Mulig å gjøre om deler av stue til ekstra soverom hvis ønskelig.

Trekk nærmere utsikten ved å gå ut på boligens veranda, oppført og fornyet i 2020. Verandaen er av god størrelse med plass til flere sittegrupper, beplantning, grill og annet terrassemøblement.

#### Kjøkken:

Romslig kjøkken med opplegg for hvitevarer. Kjøkkenet holder en noe eldre standard, men fremstår godt vedlikehold. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet har et areal på 11,9 m<sup>2</sup> med plass til enkel spisegruppe om ønskelig.

#### Soverom:

Boligen har to soverom i øverste etasje. Soverommene har et areal på 9,5 m<sup>2</sup> og 8 m<sup>2</sup>. Soverommene kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet standard soverommøblement. Fra ene soverommet er det direkte tilkomst til bod som kan benyttes som garderoberom om ønskelig. Ett tredje soverom kan lages enkelt ved å gjøre om deler av den romslige stuen til ekstra soverom.

#### Bad:

Badet har fliser på gulv og folierte baderomsplater på vegger. Taket på bad er også foliert med tak-ess plater bak. Badet er innredet med dusj, toalett og servant. Det er varmekabler i gulv.

#### Vaskerom:

I kjeller på 8,1 m<sup>2</sup>.

Kjeller består for det meste av uinnredede rom.

Rommene gir god lagringsplass til boligen. Er også uthus på eiendommen som er opplyst i dårlig stand.

#### Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, kork, fliser, belegg og betong.

Innvendige vegger med malte/tapetserte trefiberplater, slette trefiberplater, panelplater, baderomsplater og betong.

Himling av trefiberpanel, symfony takplater og tak-ess i tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 grunna fukt i kjellar samt generelt alder og slitasje på grunnmur. Dreneringa har overstige ein alder som tilseier at det er på tide med rehabilitering av dreneringa. Grunnmurar må haldast under oppsyn og vedlikehald må utførast for å oppretthalda standen. Kosekvens ved deffekt drenering er fuktigheit i rom under terreng. Fuktigheita i rom under terreng skapar dårleg miljø og mugg og sopp kan oppstå. Materialar tek skade av fuktigheita.

Terrengforhold:

TG2 grunna mangelfullt fallforhold på tomta. Kosekvens er unødvendig fukt som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktigheit grunnmur og i rom under terreng.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Takkonstruksjonen er vurdert til TG2 med bakgrunn i

manglande kunnskap om lufting av takkonstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å drenere/luften ut eventuell fukt/kondens som oppstår på undertak.

Balkonger, verandaer og lignende:

Veranda er vurdert til TG2 med bakgrunn i underdimensjonering på bjelkar iflg. bjelkelagstabell. Ved for stor belastning kan det opplevast svikt. I ytterste konsekvens kan det oppstå brudd på bjelkar. Det er og registrert noko manglande oppkant frå terrassedekke til balkongdør. Ved oppsamling av vatn vil balkongdør trekke fuktigheit. Malingflass, sprekker og tendens til råte i terskel på balkongdør er registrert.

Betongdekke på terrasse i kjellar har ein del sprekker og nokre stader har betongen løysna. Armeringsjern er sksponert for vatn som kan gje korrosjon. Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på meir enn 0,5meter til terreng skal vurderast etter dagens forskrift.

Aktuelt rekkverk på terrasse ved kjellar er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplysast om. Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Bad Overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i fliser og observert flekk som kan tyde på korrosjon frå koparrør. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under fliser ved flislegging eller i etterkant av flislegginga. Hulrommet kan gjera at flisa kan slå



sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade undeliggande membran. Flekk som er observert kan tyde på korrosjon frå koparrøyr under golv. Ukjent om det er lekkasje i røyr.

**Kjellar Veggenes og himlingens overflater:**  
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observert aktivitet frå borebiller. Det ser ikkje ut som det har svekka konstruksjonen, men det er ein overhengande fare. Mangelfull ventilering av kjellar. Fuktig klima er ein konsekvens av mangelfull ventilering. Då det truleg ikkje er nytta plast i grunnen vil de vera kapilærsug i betongen som igjen gjer fuktig klima i kjellar.

**Kjellar Gulvets overflate:**  
TG2 grunna truleg manglande plast i grunnen. Dette kan gje kapilærsug i betongen. Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklime.

**WC og innvendige vann- og avløpsrør:**  
TG2 med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør. Vatn- avløpsrør vil over tid svekkast og til slutt slå lekk. Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen, men lekkasje i framtida kan likevel ikkje utelukkast.

**Varmtvannsbereder:**  
TG2 grunna alder på VVB. VVB har overstige 15 år. Varmtvannsberedar har anbefalt brukstid på 15-20 år. Konsekvens ved elde og slitasje på VVB kan vera lekkasje.

**Ventilasjon:**

TG2 grunna generelt manglande ventilasjon i bustaden. Klima kan opplevast noko tungt og fuktig. Anbefalar å ta kontakt med ventilasjonsmontør for berekning av ventilasjon tilpassa bustaden.

**Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:**  
TG2 på elektrisk anlegg grunna manglande samsvarserklæring på deler av elektrisk anlegg. Samsvarserklæring er eit dokument som beskriv arbeid som er gjort og at det er utført ihht. gjeldande regelverk. Ved manglande samsvarserklæring har ikkje underteikna moglegheit til å kontrollera dokumentasjon på utført arbeid og at det er gjort ihht. regelverk.

**Forhold som har fått TG3:**  
**Vinduer og ytterdører:**  
Vindauger vert vurdert til TG3 med bakgrunn i alder og slitasje på vindauger i kjellar. Resterande vindauger framstår i grei stand. Malingflass, noko råte og sprekker i ruter er registrert på vindauger i kjellar.

**Bad Overflate vegger og himling:**  
TG3 grunna funn av forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukt har trukke opp i plata grunna manglande sokkellist/silikon i underkant. Konsekvens er fuktskader på abderomsplater og vidare fuktskader i konstruksjonen bak baderomsplater.

**Bad Membran, tettesjiktet og sluk:**  
Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukskader kan trekke vidare inn i konstruksjonen. Membran under fliser har nådd ein alder som tilseier at det bør haldast under tilsyn og tiltak må reknast med.

**Kjellar Fuktmåling og ventilasjon:**  
Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i fuktig klima i kjellar. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklime.

Selger opplyser at kjellerdør er i dårleg stand.

Kort oppsummert er dette en eldre enebolig med normalt god standard som kan ha behov for ytterligere oppussing og modernisering av overflater.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer i boligen følger ikke med i salget.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

##### **VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplyst i tilstandsrapport frå 2001:

- Byggeår 1906
- Ombygd og tilbygd 1950 og 1957. Dette gjeld vest- og østvendt fasade.
- Rekvirent opplyser:
  - Ny yttertekking og undertak i 2019
  - Kledning på nord- og vestvegg er skiftet i 2003.
- Deler av kledning på østveggen er skifta i 2009 og deler i 2019. Rekvirent opplyser og at det er etablert ny vindtetting, lufting og at det er etterisolert.
  - Kledning mot sør er skiftet før nåverande eier sin tid. Ca. 1995. Ukjent om det er etterisolert.
  - Veranda er oppført i 2020.
  - Innendig er bolig sporadisk oppgradert med nye overflater. Stue i 1. etasje er oppgradert i 2008.

- Ny trapp i 2019.
- Entre og gang i 1. og 2. etasje og begge soverom er renoverte i 2019.
- Kjøkken er fra 1995.
- Bad er ca. fra 1995.
- Det er montert luft-luft varmepumpe i 2019.
- Det er utført en del rehabilitering på elektrisk anlegg. Noko gammalt av anlegget gjenstår.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber gjennom Bergen fiber.

#### **Parkering**

Det er ikke parkering på eiendommen. Parkering langs offentlig vei. Trappeadkomst fra offentlig og ned eller langs den private veien.

#### **Forsikringsselskap**

Sparebanken 1

#### **Polisenummer**

1495401

#### **Diverse**

Det er opplyst og registrert aktivitet fra borebille i bjelkelag i hus og i uthus. Rekvirent opplyser at det er benyttet middel mot borebille i hus og at aktiviteten har roet seg etter dette.

I følge takstmann er det utført en del rehabilitering på det elektriske anlegget. Noe gammelt av anlegget gjenstår.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad, entré og gang i 1. etasje.



Ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Det er installert pipe i boligen, men denne er blendet og ikke i bruk. Før en eventuelt kan ta i bruk pipeløp må en se til at pipe er godkjent for bruk. Ta kontakt med feiar-/brannvesen for kontroll og rapport om utbedring

#### Energikarakter

E

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

#### Kommunale avgifter

Kr 12 239

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, branntilsyn/feiring og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 2 652,92,-. I tillegg vil alle tømninger av restavfallsbeholderene, ut over 6 stk pr halvår pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### Formuesverdi primær

Kr 391 655

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 488 287

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 8 i Vaksdal kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/12/8:

02.05.1908 - Dokumentnr: 900018 - Bestemmelse om gjerde

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde dette.

01.04.1914 - Dokumentnr: 900240 - Utskifting Over innmarken.

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde dette.

06.10.1942 - Dokumentnr: 2341 - Bestemmelse om beiterett

Med flere bestemmelser

Forlik i Midhordland herredsrett mellom oppsitterne på Nordvik og Boge ytre.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Dokumentet er forsøkt innhentet. Vi har ikke lykkes til å innhente dette. Etter dialog med Arkivverket har de heller ikke lykkes å finne dokumentet per 27.06. Arkivverket skal fortsette å undersøke/lete.

12.04.1985 - Dokumentnr: 2549 - Forkjøpsrett for Inger Boge Aspenes mfl, e/nærm best. i skjøte Forkjøpsretten er utgått på tid samt at det har vært minimum ett eierskifte siden 1985. Det betyr at den ikke er gyldig og kan ikke benyttes. Hvis megler ikke lykkes med å slette forkjøpsretten vil den følge eiendommen videre, men ingen av rettighetshaverne kan bruke den.

02.05.1908 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4628 Gnr:12 Bnr:4

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde dette.

01.01.2020 - Dokumentnr: 482997 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1251 Gnr:12 Bnr:8

02.05.1908 - Dokumentnr: 900018 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:12 Bnr:4

Bestemmelse om beiterett

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde dette.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette med all sannsynlighet grunnet byggets alder.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Selger opplyser at Veranda ble oppgadert og utvidet i 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette i kommunens arkiver. Selger opplyser at firma som utførte jobben vurderte dette til å være å ikke være ett søknadspliktig tiltak.



Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra eierskifterapport.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Privat septik og privat tømning. For ytterligere informasjon se selgers egenoppgave.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei til offentlig. Veien går over denne eiendommen. Felles vedlikehold av felles vei. Det er en etablert ordning, men foreligger ikke dokumentasjon.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligområde.

Reguleringsplan:

Eiendommen er regulert til: "Bustadområde» i reguleringsplan for Nedre Boge, vedtatt i 1995. En del av eiendommen er regulert til park, kjørevei, annen veggrunn og kommunalteknisk virksomhet.

Eiendommen grenser til følgende plan:

Plannavn: Planovergangsanering Boge  
Planid: 4628\_2000002

- Reguleringsplanen omfatter nye planskilte kryssninger av jernbanen ved Boge holdeplass og ca. 250 meter sør for holdeplassen, og nye atkomstveger som erstatning for de 7 planovergangene som planlegges nedlagt. Ikrafttrådt 06.11.2000.

Eiendommen er avsatt til boligområde etter kommuneplanen. En del av eiendommen er avsatt til LNF-område (Landbruks- natur- og friluftsmål

samt reindrift).

Hensynssone i kommuneplanen:

Faresone: Ras og skredfare.

Kommunen arbeider med områdeplan for Vaksdal (planlagt ferdig i 2024):

Sammendrag:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at stasjonsbyen Vaksdal kan vokse og utvikles videre til en flerfunksjonell plass med boliger, næring, handel, offentlig og privat tjenesteyting, blågrøne strukturer, møteplasser, friluftsliv og naturopplevelser. Vaksdal skal planlegges for en framtidig økning i folketall og tilreisende, og utviklinga skal forankres i plassen sin natur og lokale historie.

Overordna mål med områdeplanen er øke attraktivitet og skape et framtidsrettet Vaksdal. Med en ny og mer sentrumsnær plassering kan togstasjonen være med på å forsterke Vaksdal som en stasjonsby. Dette skal oppnås gjennom en forutsigbar og bærekraftig samfunnsutvikling. Områdeplanen legger til rette for stasjonsnær utbygging av bolig- og næringsområde. Planen vil på sikt være med på å forsterke Vaksdal som attraktivt sentrum, og som boplass for både lokale og for folk som vil pendle inn til Bergen.

Bakgrunn:

Regjeringen vedtok å utarbeide statlig reguleringsplan for ny trasé for E16 og dobbelsporet jernbane fra Arna og Stanghelle for å gi bedre trafiksikkerhet, forutsigbar transport, økt kapasitet for gods på bane og redusert reisetid.

Denne omlegginga av traséene vil påvirke utviklinga av plassen Vaksdal, og kommunestyret i Vaksdal kommune vedtok derfor oppstart av områdeplan for Vaksdal stasjonsby i 2016 (sak 70/2016). Planen har hatt en parallell prosess med den statlige reguleringsplanen.

Den statelige reguleringsplanen var vedtatt april 2022. Den nye utformingen av ny E16 og Vossebanen legger dermed utgangspunktet for områdeplanen og hvordan det nye sentrum på Vaksdal formes.

Overordnet mål med områdeplanen er økt attraktivitet og skape et framtidsrettet Vaksdal. Med en ny og mer sentrumsnær plassering kan stasjonen være med på å forsterke Vaksdal som en stasjonsby. Dette skal oppnås gjennom en forutsigbar og bærekraftig samfunnsutvikling.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.



Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

68 890,- (Omkostninger totalt)

2 058 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 890

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

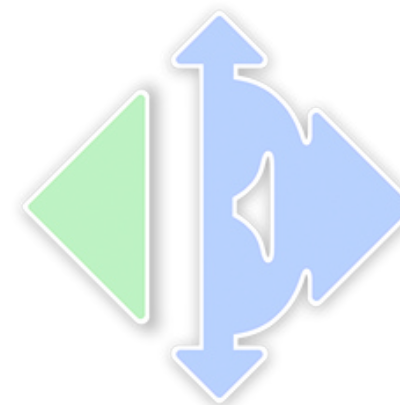
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

#### **Oppdragsansvarlig**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465



Einebustad  
Bogavegen 187  
5725 Vaksdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
Håvard Kvarme Ure  
Dato: 20/06/2024

Tvildesvegen 16B  
Voss 5705  
41506615  
haavard\_ure@hotmail.com

**VERDIBYGG** AS  
BYGG OG TAKSERING



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

#### Salgsoppgavedato

28.06.2024



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Lars Christian Solvi
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 514 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	Ca. 1906 (Opplyst av heimelshavar)



## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	10.06.2024
-----------------------	------------

VÊR:  
- Opphald på befaringsdagen.

## UTVENDIG:

- Det er ikkje utført befaringsdato på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

## INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.  
- Bustaden er fullt møblert på befaringsdagen. Underteikna har ikkje mogleheit for å flytte på samtlige skap, stolar, bord, senger osv. Det vert derav teke atterhald om skjulte feil og manglar på befaringsdagen, som ikkje hadde vore mogleg å oppdage utan å fjerne alt av møblering. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.  
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.

- Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Lars Christian Solvi
-----------------------	----------------------

<b>Tilstede under befaringsdato:</b>	Lars Christian Solvi
--------------------------------------	----------------------

<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms2
----------------------------	-----------------

## OM TOMTEN:

Tomt på 1 514kvm. Tomtestorleik er opplyst på Propcloud.no. Kommunkart.com har ikkje tilgjengelig informasjon om tomta.

Tomta ligg i bratt terreng.

God utsikt mot Veafjorden.

Opparbeida med noko uteareal på nord- og sørsida. Platting på bakkeplan på vest-sida med veranda i 2. etasje.

Noko tett vegetasjon rundt romta. Busker og trer mot nabo og hovudveg.

Ca. 2 km til Vaksdal sentrum.

Rekvirent opplyser at det ikkje er parkering på tomta.

## OM BYGGEMETODEN:

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysningar frå rekvirent samt egne undersøkingar på befaringsdagen.

Tek atterhald om feil og manglar i beskrivinga.

Noko av beskrivinga er og basert på antakelsar med bakgrunn i byggemetode på den årstall bustaden er oppført.

Grunn og betong er oppført i betong Grunnmurane er 50-70cm tjukke med puss på utsida og innsida. Nokre sprikker i pussen og saltutslag innvendig er registrert.

Drenering rundt grunnmuren er ukjent og er truleg frå byggeår. Normalt er det nytta steinfylling inntil grunnmurane før massar som er lagt på toppen. Det er og ofte nytta noko flatare stein på toppen av steinfyllinga som er lagt me helling ut frå bygget. Dette for å "drenerer" vekk vatn frå bygningskroppen. Drenering er av dårleg stand og bør utbetrast.

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg under bakkenivå.

Bustaden går over 3 etasjar med blindloft som ikkje er tilgang til.

1. etasje er oppført med tømmerkasser av pløyd plank på gamle delen. Tilbygg er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig vindtetting og utlekting for kledning. Rekvirent opplyser at nord-, aust- og vestvegg er etterisolert. Sørvegg har ukjent mengde isolasjon. Tidlegare eigar opplyser at det er etterisolert i sørvegg og.

Vidare er 2. etasje oppført med tømmer på eldste delen og tradisjonelt reisverk på tilbygg. (Opplyst av rekvirent)

Utvendig er det nytta liggande trekledning.

Innvendig er veggjar kledd med trefiberplater.

Ventilering bak kledning var ikkje normalt på den tida dette huset var oppført. På aktuell bustad er det registrert noko lufting bak kledning i nedekant på vegg. Men det er ikkje utført destruktive undersøkingar vidare opp på vegg for å kontrollere om det er lufting over heile veggoverflata.

Musetetting var ikkje eit krav før i 2010.

Rekvirent opplyser at det er montert museband på nord-, aust- og vestvegg.

Takkonstruksjonen er av typen saltak med sløys og valma tak på aust-sida.

Truleg oppbygd med sperrer som kvilar på ytterveggar og som er knytta saman i mønet. Bærande konstruksjon på sløys er ukjent.

Oppbygginga av konstruksjonen er utført på den metoden som var vanleg på oppførings-tidspunktet. Metoden er ikkje så vanleg i dag, men kan allikevel fungera.

Taket er tekka med takstein. Undertak er ikkje mogleg å kontrollere. Rekvirent opplyser at undertak er skifta 2019.

Vindauger er av typen 2-lags glas. Dei vindauger som er av typen 2-lags isolerglas har forskjellig produksjonsår frå 2002-2019. Glasrutene er montert i trekarm.

Eit-lags glas, truleg frå byggeår, i kjellar. Vindauger har forskjellig opning. Sidehengsla og toppsving.

Utvendig er det belista med trevirke. Det er montert vannstokk over og under vindauga. Det kan sjå ut som det er nytta beslag på vannstokkar.

Tetting rundt vindauger er ukjent.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaringsdato, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehald og oppbygging.

Den som er mest kritisk med bustaden er fuktigheiten i kjellaren og bad.

- Drenering er utgått på dato og er mest sannsynleg ikkje eksisterande forutan steinsatte grøfter.

- Det er registrert feil og manglar på vindauger i kjellar.

- På bad er det registrert noko svartsopp og fukt i baderomsplater.

- Det manglar samsvarserklæring på deler av elektrisk anlegg.

- Det er registrert ein del fukt i rom under terreng.

Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 er samla i slutten av rapporten.



**ANNET:****OPPVARMING:**

- Luft-luft varmepumpe i stova.
- varmekabel på bad, entre og gang i 1. etasje.
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

- Det er installert pipe i bustaden, men denne er blenda og ikkje i bruk. Før ein eventuelt kan ta i bruk pipeløp må ein sjå til at pipe er godkjent for bruk. Ta kontakt med feiar-/brannvesen for kontroll og rapport om utbetring.

**PREMISSER:**

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Om bygningsdeler er tildekkja av snø på befaringsdagen er det begrensa observasjonsmoglegheit som følge av dette.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjolv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befarar av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfyllt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Loft består i hovudsak av trefiberpanel i tak, panelplater på vegg og laminat/parkett på golv.

1. etasje består i hovudsak av trefiberpanel, symfony takplater og tak-ess i tak. Panelplater og slette trefiberplater som er malt/tapetesert på vegg.

På golv er det parkett i gang og stova, kork på kjøkken. Fliser på golv i entre og på bad.

På bad er det baderomsplater, som er foliert i seinare tid. Fliser på golv. Taket på bad er og foliert med tak-ess plater bak.

Kjellar består for det meste av uinnreia rom. Betong på veggar og golv. Eit rom har belegg på golv.

Trepanel i tak i nokre rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bustaden er oppført i ca. 1906 med tilbygg på 1950-talet. (opplyst av forigje eigar) Aldring og slitasje vert sett på som normalt og vil ikkje verta påpeika utover denne merkningen.

Eventuell ny eigar bør undersøke salsobjektet og ta vurderingar etter sitt skjønn.

Det er opplyst og registrert aktivitet frå borebille i bjelkelag i bustadhus og i uthus.

Rekvirent opplyser at det er nytta middel mot borebille i bustadhus og at aktivitet har roa seg etter dette. Vidare aktivitet frå borebille kan alikevill ikkje utelukkast.

Det er installert pipe i bustaden, men denne er blenda og ikkje i bruk. Før ein eventuelt kan ta i bruk pipeløp må ein sjå til at pipe er godkjent for bruk. Ta kontakt med feiar-/brannvesen for kontroll og rapport om utbetring.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova". Men underteikna vil påpeika at eit hus med denne alder vil ha knirk, ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille. Dette kjem av dimensjonering av materialar ikkje var av same kvalitet på oppføringstidspunktet til aktuell bustad, som det er i dag. Dette må eventuell ny eigar vera klar over.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad før 1985.

Rekvirent opplyser: Det skal ikkje vere asbest i huset. Det er revet til skallet innvendig i alle rom (mellom 2008 og 2019) utenom kjøkken og bad (som ble renoverert i 1995)

Utvendig er det også revet til skallet på alle vegger/tak (mellom 2002-3, 2009 og 2019) utenom sørvegg som skal ha blitt renoverert i 1995

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Det skal utarbeidas ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustad.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplyst i tilstandsrapport frå 2001:

- Byggeår 1906
- Ombygd og tilbygd 1950 og 1957. Dette gjeld vest- og austvendt fasade.

Rekvirent opplyser:

- Ny yttertekking og undertak i 2019
- Kledning på nord- og vestvegg er skifta i 2003. Deler av kledning på austveggen er skifta i 2009 og deler i 2019. Rekvirent opplyser og at det er etablert ny vindtetting, lufting og at det er etterisolert.
- Kledning mot sør er skifta før noverande eigar si tid. Ca. 1995. Ukjent om det er etterisolert.
- Veranda er oppført i 2020.
- Innendig er bustad sporadisk oppgradert med nye overflater. Stova i 1. etasje er oppgradert i 2008.
- Ny trapp i 2019.
- Entre og gang i 1. og 2. etasje og begge soverom er renoverert i 2019.
- Kjøkken er frå 1995.
- Bad er ca. frå 1995.
- Det er montert luft-luft varmepumpe i 2019.
- Det er utført ein del rehabilitering på elektrisk anlegg. Noko gammalt av anlegget gjenstår.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft	26					26
1. etasje	66			24	66	
Kjellar	18			20		20
SUM BYGNING	110			44	66	46
SUM BRA	110					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	25					25
SUM BYGNING	25					25
SUM BRA	25					

**BRA-i:**

Loft:  
Soverom - 9,5kvm (11,7kvm golvareal) med 1,06m - 2,38m takhøgd.  
Soverom - 8kvm (10kvm golvareal) med 1,01m - 2,30m takhøgd.  
Bod/garderobe - 1,3kvm (1,7kvm golvareal) med 0,96m - 2,38m takhøgd.  
Gang - 7,7kvm inkludert 2,8kvm trapp (8,3kvm golvareal) 1,17m - 2,19m takhøgd.

1. etasje:  
Entre - 3,8kvm med 2,33m takhøgd.  
Gang - 5,5kvm med 2,30m takhøgd.  
Tv-stova - 16,1kvm med 2,33m takhøgd.  
Spisestova - 20,6kvm med 2,30m - 3,44m takhøgd.  
Kjøkken - 11,9kvm med 2,37m takhøgd.  
Bad - 4,2kvm med 2,31m takhøgd.

Kjellar:  
Bod - 7,5kvm med 1,98m takhøgd.  
Bod - 10,2kvm med 2,00m takhøgd.

Areal i kjellar som ikkje er målbart:  
Vaskerom - 8,1kvm med ca. 1,79m takhøgd.  
Bod - 2,6kvm med ca. 1,73m takhøgd.  
Bod - 8,9kvm med ca. 1,73m takhøgd.

**BRA-e:**

Uthus:  
1. etasje - 25kvm  
Kjellar - 14kvm

**MERKNADER OM AREAL:**

Trappetull er medrekna i BRA i aktuell bustad.  
Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden.

**ANDRE AREAL:**

- På loft og i kjellar er det areal som ikkje er medrekna i BRA grunna manglande takhøgd.  
Areal på som ikkje er målbart er beskrive i punktet over "merknader om areal" (BRA - i/e)  
- I spisestova er det ein hems som ikkje medrekna i BRA grunna takhøgd. Hems er målt til 6,1kvm golvareal med 0m - 0,91m takhøgd.

TBA i aktuell rapport er platting ved kjellar og veranda i 1. etasje.  
Platting: 19,6kvm  
Veranda: 24,3kvm

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

**NYE AREALREGLAR:**

BRA-i er areal internt. Areal av bustaden.  
BRA-e er areal eksternt. Bruksareal utafor buenheten, men som tilhører den.  
TBA - balkongar ol. som tilhører bustaden.

**GAMLE AREALREGLAR:**

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.  
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.



**GARASJE / UTHUS:**

Uthus som truleg tidlegare er nytta som fjøs.

Uthuset er ein sånn stand at det truleg er mest økonomisk å rive det for å eventuelt bygge nytt. Gjer merksam på at underteikna ikkje har undersøkt med bygningsmyndigheitane om dette er mogleg.

Det er registrert ein del sprekker i grunnmurane. Over tid vil grunnmurane trekke vatn og ta skade av dette ved frostspreng, rust i eventuell armering ol.

Det er registrert ein del råde i kledning.

Tak er ikkje tett så det kjem vatn inn i konstruksjonen ved nedbør.

Det er og registrert aktivitet frå borebille.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

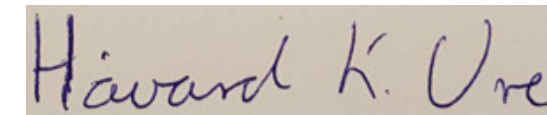
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

20/06/2024



Håvard Kvarme Ure



**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn:

Det er ikkje kjent kva type byggegrunn det er. Truleg er det nytta stadlege massar for avretting av byggeproa. Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunne kan ikkje utelukkast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg under bakkenivå. Vanleg på denne tida var å nytte grunnmurane som fundament. Det var ikkje vanleg å støype ekstra fundament før oppføring av grunnmurane.

Nokre sprekke i grunnmuren er registrert. Dette vil ha samanheng med bevegelsar i grunnen, samt fundament som ikkje er dimensjonert etter dagens krav og reglar.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Dei er pussa/malt utvendig, som er bra for tetting mot ver og vind. Det er registrert sprekk i grunnmuren innvendig. Utvendig er det mindre sprekker. Normal stand med bakgrunn i alder. Rekvirent opplyser at sprekke innvendig var slik når han overtok i 2001. Utvikling i sprekke kan alikevill ikkje utelukkast.

Drenering:

Dreneringa er truleg frå byggeår/oppføring av tilbygg på 50-talet.

Dreneringa frå 50-talet var normalt bygd opp av steinsatte grøfter. Det var og ikkje unormalt med grøfter som var igjenfylt med stadlege massar.

Dreneringa har nådd ein alder som tilseier at den ikkje er i stand til å oppfylle sin funksjon. Dreneringa er utført utan dreneringsrør, grunnmursplast og isolasjon.

Det er registrert ein del fukt i rom under terreng som fylgjer av deffekt drenering. Det er nytta avfuktar i kjellar for å oppretthalda eit greit klima. Rekvirent opplyser at luftfuktigheita til tider kan vera opp til 80%.

Tiltak på dreneringa må utførast i framtida.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt.

Det er ein enkel, men viktig faktor for å redusera overflatevatn som renn mot bygningskroppen.

Nokre tomter har ein slik beskaffenheit som tilseier at det ikkje er mogleg å gjennomføra eit godt fall frå grunnmurane. Det er då viktig å gjennomføra andre tiltak for å redusera faren for fukt mot konstruksjone/bygningskroppen.

Takvatn er, for det meste, ført til grunnen like ved hushjørne. anbefalar å føre nedløp til dreneringsrør og vekk frå bygningskroppen.

**Merknader:****2. Yttervegger**

©mstr.no

12/26

**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjonen av ytterveggene er tømmerkasse i gamle delen i 1. og 2. etasje og tradisjonelt bindingsverk på tilbygg.

Konstruksjonen er kledd inn med liggande trekledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera veggen.

Veggene er visuelt kontrollerer utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trenger inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte plasser, som nedekant på kledning og rundt vindauger.

Det vart ikkje registrert noko særleg mjukt trevirke der det vart utført stikktagning. Underteikna vil påpeika at kledning ligg noko nære terrenget på aust-sida. Dette er ein faktor som gjera forkorta levetid på kledning. Det er ikkje registrert skader/råte i kledning på synfaringdagen. Som tiltak utfør hyppig vedlikehald og utskifting av bord ved behov.

Det er og registrert nokre tørrsprekker i kledning, som er typisk for trevirke som har stått i sollys, regn, ver og vind i ein årrekke.

Det er gjennomført godt vedlikehald med vask og maling.

Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggest fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport.

Det er registrert noko spalte mellom veggkonstruksjon og kledning i nedekant på vegg.

Museband er ikkje observert.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

13/26



**VINDAUGER:**

Vindauger av typen to-lags isolerglas montert i trekarm.

Samtlige vindauger i 1.etasje og loft er skifta i seinare tid. Datostempla 2008 og 2019. Vanskeleg å tyda datostempling på vindaduger i stova, men truleg er dei frå 2008.

Vindauger framstår i god stand på befaringsdagen.

Vindauger i kjellar er av typen 1.lags glas montert i trekarm.

Vindauger er truleg frå byggeår og har oppnådd ein alder som tilseier at dei er klar utskifting.

Malingflass og noko råte er registrert. Det er registrert sprekker i fleire av vindauger i kjellar.

Utvendig er vindaugene i hovudsak lista rundt med vannstokk i overkant og underkant av vindauga.

Beslag på vannstokkar. Beslag på vest-ventd fasade har flassa ein del maling.

I kjellar er det pussa mot karm.

**YTTERDØRER:**

Ytterdør i entre 1. etasje framstår i god stand.

Ytterdør er isolert dør med malt laminat overflate.

Døra er skifta i seinare tid.

Døra framstår i god stand på befaringsdagen.

Ytterdør på kjøkken/stova.

Isolert ytterdør med malt laminat overflate.

Døra er skifta i seinare tid.

Døra framstår i god stand på befaringsdagen.

Ytterdør kjellar er av eldre dato.

Tredør. Trevirke er utsatt for noko ver og vind.

Framstår i ok stand på befaringsdagen.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av vindauger i kjellar.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konnstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen.

Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

Gjennomføringer i taktekinga, som skorstein, er ikkje kontrollert grunna manglande tilkomst. Dette er ofte eit område det oppstår lekkasje. Tetting på yttertak er besiktiga frå bakkeplan. Tettinga framstår i grei stand. Det er ikkje registrert fukt på overflater innvendig.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og taksjeggjet og vidare opp på takflata.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

**Merknader:****TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent (truleg ny papp i 2019)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konnstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Undertak truleg oppbygd av takbord med papp før betongtakstein som hovudteking.

Rekvirent opplyser at taket tekka på nytt i 2019. Truleg med ny takpapp og betongtakstein. Ukjent om det er lufting under bordtak.

Det er ikkje registrert feil og manglar på taktekinga, så langt det let seg kontrollere.

Det er ikkje registrert fuktskjolder innvendig.

**Merknader:****5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertak.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandler takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konnstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Det er ikkje registrert feil og manglar på loft på synfaringsdagen.

Lufting er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Ventilering av yttertak er ukjent.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vest-vendt veranda på 24,3kvm.

Veranda er ikkje overbygd og har ikkje tetting under dekke. Konstruksjonen etter eldre betongveranda står igjen under veranda.

Oppbygd med søyler og dragar som bæring for bjelkelag med terrassebord som dekke. Kantbjelke mot bygning opplagring av bjelkar.

Det er nytta 48x148mm trykkimpregnerert materiale som bjelkelag. Bjelkar har eit spenn på 2,52 meter.

Iflg. bjelkelagstabell skal det nyttast 48mm x 198mm bjelkar ved spenn over 2,40 meter.

Det er ikkje registrert brudd eller svekkelsar i konstruksjonen på synfaringsdagen, men svikt kan ikkje utelukkast. Ved for stor belastning kan bjelkar vera underdimensjonerte.

Det er registrert noko lite oppkant til terrassedør. Terskel ligg i flukt med terrassebord, som kan vera noko uheldig ved mykje vannansamling på dekke. Det er registrert malingflass, sprekker og tendens til råte i terskel på balkongdør.

Utafor kjellar er det eit betongdekke.

Det er registrert sprekker i betongen og betong som er løysna. Armeringsjern er eksponert for fuktighet.

Terrassen er truleg frå 50-talet. Det er behov for vedlikehald og renovering.

Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på meir enn 0,5meter til terreng skal vurderast etter dagens forskrift. Aktuelt rekkverk på terrasse ved kjellar er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplysast om og tilstandsgrad skal fastsettast etter dagens forskrift.

Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

©mstr.no

16/26

www.bmtf.no

### 7.1 Bad

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tak-ess plater i tak som er foliert i seinare tid.

Respatex/baderomsplater på vegg.

Det er registrert forhøga verdiar av fukt i veggplater i dusjsone. Det manglar sokkellist i bunn på platene. Det vil sei at enden på platene trekke fukt ved dusjing. Over tid har det trukke opp i plata. Ukjent om det er fukt i konstruksjonen bak baderomsplater.

Vindauga er plassert i våtsone for dusj. Vindauga er ikkje utført med fuktbestandige materialar. Fukt og råteskader kan oppstå ved vannsøl i vindaugskarm.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av baderomsplater med nye tilsvarande etter dagens standard og utskifting av materialar rundt vindauga til fuktbestandige materialar. Meirkostnader kan ikkje utelukkast etter kva som skjuler seg bak baderomsplater.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fliser framstår visuelt i grei stand.

Det er registrert bom i fliser.

Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under fliser ved flislegging eller i etterkant av flislegginga.

Hulrommet kan gjera at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade undeliggande membran.

På vegg mot stova er det registrert ein flekk som kan likna på korrosjon frå koparrør.

Dette har mest truleg ein samanheng med koparrør som ligg under golv og som er ført ned i kjellar. Det er registrert korrosjon på koparrør i kjellar.

Ved utskifting av baderomsplater på vegg vil det vera naturleg å rive fliser på golv for å etablera ny membran og nye fliser.

Sjå punkt "7.1.3 membran".

#### Merknader:

#### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

17/26

www.bmtf.no



Membranen er fra Truleg 1995. (Opplyst av tidl. eigar)  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Respatex/baderomsplater på vegg. Baderomsplater er folierte i seinare tid.  
 Fliser på golv truleg med membran under.

Membran er ikkje observert av underteikna.  
 Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.  
 Membran under fliser har oppnådd ein alder på snart 30 år og vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder.  
 Membran vil over tid verta slitt og porøs. Dette gjer at membran slår sprekker og vert utett.

Baderomsplater vert i dag montert med sokkellist og silikon i botn for å sikre mot vannsprut og anna fukt.  
 På aktuelt bad er det ikke nytta sokkellist eller silikon. Enden på baderomsplata er derav eksponert for vannsprut og anna fukt.

Det er registrert forhøga verdi av fukt i baderomsplater i området ved dusjone. Ukjent om fukt har trukke inn i kosnruksjonen bak baderomsplate. Område med fukt er mot yttervegg og det er derav ikkje gjennomført hullboring.

Det er ikkje gjennomført hullboring.  
 Hullboring er ikkje gjennomført då det er funne avvik med sannsynligheit for fuktskade påvist på anna måte.  
 Det er gjennomført fuktsøk med fuktmålarverktøy.

Sluk på bad er av typen støypejernssluk med forhøgingsring. Det er registrert ein del rust i sluk.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av baderomsplater. Utskifting av fliser og membran er ikkje medrekna. Dette må takast omsyn til i vurderinga om renovering av tettesjikt.  
 Prisvurderinga er fordelt på punkt 7.1.1 og 7.1.3.

Bilete synar forhøga fuktverdiar på baderomsplater i dusjsone.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Truleg 1995  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Furukjøkken med profilerte frontar.  
 Laminat benkeplate.  
 Dobbel vask med avrenningsbrett. Eit-greps blandebatteri.  
 Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Underteikna er ikkje kjent med kva som fylgjer med ved salg.  
 Ventilator over komfyr. Anbefalar å reinske/skifte filter i avtrekksvifta.  
 Det er ikkje montert komfyrvakt over komfyr.

Det er gjennomført funksjonstest av blandebatteri og vask/avløp.  
 Avløp kan med fordel festast betre då det verka litt laust.  
 Det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen. Lekkasjar i framtida kan likevill ikkje uteukkast. Utfør normalt vedlikehald på avløp. Det vil sei reinsk, vask og ettersnøring.  
 Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp under vask.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringsdagen.

Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar av betydning.

### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellar

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er påvist noen riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng er ikkje innreia.  
 I tak er det synlege bjelkar med sponplater nokre delar av tak.  
 Det er registrert aktivitet frå borebillar i bjelkar. Rekvirent opplyser at det er nytta middel for å redusera aktivitet. Vidare aktivitet kan alikevill ikkje utelukkast.

Det er registrert sprekker i grunnmur. Dette kjem truleg som fylgjer av bevegelsar i grunnen.

Det er registrert ein ventil i vegg og elles opningsvindauger som ventilering.  
 Ventilering er ikkje tilstrekkelig og utbetring av ventilering i kjellar er anbefalt.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunn. Fukt frå grunnen er ein konsekvens av dette.  
 Radon er ikkje undersøkt.

Sjå punkt "9.1.3 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing.

### Merknader:

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.



I hovudsak betong på golv. Belegg på eit rom.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen. Dette kan gje kapilærsug i betongen.

Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklima.

#### Merknader:

##### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er generelt høg luftfuktigheit i kjellarane.  
Dette kjem truleg av fleire grunnar.

Som beskrive tidlegare er drenering utgått på dato. Det vil sei at overflatevatn og tilsig som trenger mot grunnmur.  
Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen.

Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklima.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen. Dette gjer og kapilært oppsug i golv.

Rekvirent har satt ein avfuktar i kjellar for å halda luftfuktigheiten nede. Til tider kan luftfuktigheita i kjellar vera opp mot 80%.

Underteikna vurdere ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at ein ventil i vegg og vindauge ikkje er tilstrekkelig for å få ein god luftsirkulasjon.  
For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

**Merknader:** Taksmannen prisvurdering ved TG3 er tiltenkt ny drenering og forbetring av ventilasjon i rom under terreng.  
Meirkostnadar må reknast med.

#### 10. VVS

##### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1950-talet med sporadisk oppgradering

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre anlegg for vatn og avløp.

Røyre er truleg frå 1950-talet med sporadisk oppgradering på kjøkken og bad.

Hovudstoppekran i rom i kjellar er funksjonstesta. Stoppekran fungerer.

Utvendig stoppekran er ikkje funksjonstesta. Ukjent tilstand.

I kjellar der vannrør er synlege er det registrert ein del kondens på røyrene. Røyre har tidlegare vore isolert, men isolasjn er gnagd på av mus eller liknande.

Det er registrert ein del korrosjon på røyr i kjellar.

Rekvirent opplyser om trykk i kraner har vorte redusert noko sidan 2001. Dette kan tyda på groing/korrosjon i røyrene.

Elles er det ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen.

Sjølv om vannrør og avløpsrør kan fungera mangen år til vurderer underteikna vann- og avløpsrør til å vera utgått på dato. Dette me bakgrunn i erfaring om lekkasjar som plutsleg kan oppstå. Dette må takast omsyn til.

Ny og endra bruk kan ha verknad på røyrsystema.

Avløpsanlegg i støypejern og plast.

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken og tilgjengelige røyr i kjellar er mykje av avløpsanlegget skjult, som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Det er registrert ein del rust i sluk på bad.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar i bustaden.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å montera automatisk lekkasjestoppar i rom med vanninstallasjonar utan sluk.

#### Merknader:

##### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 116 liter effekt og 2kW effekt.

Varmtvannsberedar er produsert i 1995.

Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder. VVB har overstige ein alder som tilseier at skader kan oppstå.

Sluk i rom som lekkasjesikring.

#### Merknader:

##### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det er opplyst i salsprospekt frå 2001 at det tidlegare har vore oljefyr i bustaden og at ny eigar må ha driftsettersyn ved tilkopling av anlegg.

Rekvirent opplyser at han ikkje er kjent med oljetank på egedommen. Det er heller ikkje observert røyropplegg for oljefyr innvendig i bustaden.

Tek atterhald om skjulte røyr og oljetank på egedommen.



**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Underteikna vurdere ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar i vindauger ikkje er montert. Det er montert avtrekksvifte på bad og på kjøkken er det ventilator. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad og kjøkken der det oppstår ein del fukt. For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Ventilasjon i bustaden bør utbetrast.

**Merknader:** Rekvirent opplyser at det manglar kanal i vegg mellom baderomsvifte og ytterkledning. Rekvirent opplyser at det skal monterast før salg.

Underteikna er ikkje kjent med fuktigheit i vegg som fylgjer av manglande kanal.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Rekvirent opplyser at "Inntak, sikringsskap og en del annet elektrisk ble rehabilitert i 2019, andre deler fra ca 2008".

Elektrisk anlegg består av ein del nye og nokre gamle komponentar.

Noko skjulte ledningar og noko utanpåliggande.

Rekvirent opplyser at arbeid med elektrisk anlegg i stova og på eit soverom på loft er utført på eigeninnsats (Eigar har utdanning innafor elektrofaget)

Men det føreligg ikkje samsvarserklæring på arbeid som er gjort på eigeninnsats.

Det føreligg samsvarserklæring på anna arbeid som er gjort i noverande eigar si eigartid.

**Merknader:****VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

- Det er ikkje framlagt dokumenter frå bygningsmyndigheitane.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 grunna fukt i kjellar samt generelt alder og slitasje på grunnmurar. Dreneringa har overstige ein alder som tilseier at det er på tide med rehabilitering av dreneringa. Grunnmurar må haldast under oppsyn og vedlikehald må utførast for å oppretthalda standen. Kosekvens ved deffekt drenering er fuktigheit i rom under terreng. Fuktigheita i rom under terreng skapar dårleg miljø og mugg og sopp kan oppstå. Materialar tek skade av fuktigheita.
1.3	Terrengforhold
	TG2 grunna mangelfullt fallforhold på tomta. Kosekvens er unødvendig fukt som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktigheit grunnmur og i rom under terreng.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande kunnskap om lufting av takkonstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å drenerer/lufter ut eventuell fukt/kondens som oppstår på undertak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Veranda er vurdert til TG2 med bakgrunn i underdimensjonering på bjelkar iflg. bjelkelagstabell. Ved for stor belastning kan det opplevast sviakt. I ytterste konsekvens kan det oppstå brudd på bjelkar. Det er og registrert noko manglande oppkant frå terrassedekke til balkongdør. Ved oppsamling av vatn vil balkongdør trekke fuktigheit. Malingflass, sprekkar og tendens til råte i terskel på balkongdør er registrert.  Betongdekke på terrasse i kjellar har ein del sprekkar og nokre stader har betongen løysna. Armeringsjern er eksponert for vatn som kan gje korrosjon.  Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på meir enn 0,5meter til terreng skal vurderast etter dagens forskrift. Aktuelt rekkverk på terrasse ved kjellar er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men taktforskriften krev at avviket skal opplysast om. Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i fliser og observert flekk som kan tyde på korrosjon frå koparrøyr. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under fliser ved flislegging eller i etterkant av flislegginga. Hulrommet kan gjera at flisa kan slå sprekkar, og i ytterste konsekvens kan den skade undeliggande membran. Flekk som er observert kan tyde på korrosjon frå koparrøyr under gulv. Ukjent om det er lekkasje i røyr.
9.1.1	Kjellar Veggenes og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observert aktivitet frå borebiller. Det ser ikkje ut som det har svekka konstruksjonen, men det er ein overhengande fare. Mangelfull ventilering av kjellar. Fuktig klima er ein konsekvens av mangelfull ventilering. Då det truleg ikkje er nytta plast i grunnen vil de vera kapilærsug i betongen som igjen gjer fuktig klima i kjellar.
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	TG2 grunna truleg manglande plast i grunnen. Dette kan gje kapilærsug i betongen. Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklima.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrøyr. Vatn- avløpsrøyr vil over tid svekkast og til slutt slå lekk. Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen, men lekkasje i framtida kan likevel ikkje utelukkast.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 grunna alder på VVB. VVB har overstige 15 år. Varmtvannsberedar har anbefalt brukstid på 15-20 år. Kosekvens ved elde og slitasje på VVB kan vera lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 grunna generelt manglande ventilasjon i bustaden. Klima kan opplevast noko tungt og fuktig. Anbefalar å ta kontakt med ventilasjonsmontør for berekning av ventilasjon tilpassa bustaden.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 på elektrisk anlegg grunna manglande samsvarserklæring på deler av elektrisk anlegg. Samsvarserklæring er eit dokument som beskriv arbeid som er gjort og at det er utført ihht. gjeldande regelverk. Ved manglande samsvarserklæring har ikkje underteikna moglegheit til å kontrollera dokumentasjon på utført arbeid og at det er gjort ihht. regelverk.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger vert vurdert til TG3 med bakgrunn i alder og slitasje på vindauger i kjellar. Resterande vindauger framstår i grei stand. Malingflass, noko råte og sprekker i ruter er registrert på vindauger i kjellar. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 grunna funn av forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukt har trukke opp i plata grunna manglande sokkellist/silikon i underkant. Konsekvens er fuktskader på abderomsplater og vidare fuktskader i konstruksjonen bak baderomsplater. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukskader kan trekke vidare inn i konstruksjonen. Membran under fliser har nådd ein alder som tilseier at det bør haldast under tilsyn og tiltak må reknast med. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i fuktig klima i kjellar. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklime. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501240146	
Selger 1 navn	
Lars Christian Solvi	
Gateadresse	
Bogavegen 187	
Poststed	Postnr
VAKSDAL	5725
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebanken 1
Polise/avtalnr.	1495401

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: LCS



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

Beskrivelse: Er kjent med de forhold som belyses i pkt. 7.1, 10.1 og 10.5 i tilstandsrapport. Groing/korrosjon i vannrør gjør at en må unngå å bruke vann fra flere armaturer samtidig på bad, da det kan føre til skolding om en dusjer samtidig som det brukes vann i servant/toalett. Bruk av vann fra andre rom fører kun til kaldere vann i dusjen. NB: Kanal i vegg mellom baderomsvifte og ytterledning er utbedra (10.5).

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

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

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

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

Beskrivelse: Som belyst i tilstandsrapport i blant annet pkt. 9.1.3 er drenering utgått på dato. Dette har den vært siden huset ble kjøpt i 2002 uten at situasjonen har forverret seg. Fuktmåler på avfukter i kjelleren viser luftfuktighet høyere enn 80% når den er av, så bør stå på kontinuerlig. Avfukter medfølger ved salg.

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

Beskrivelse: Det har vært utettheter fra tak før det ble skiftet, men skader etter dette er utbedret. Tak ble skiftet av Mjælde Bygg AS

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

Beskrivelse: Vedovner (1. og 2. etg.) har blitt fjernet og hull tettet. Om en skal montere vedovn igjen, må det gjennomføres renovering av pipe. Innvendig kledning utenpå brannmur på soverom i 2. etg. må også vurderes i så fall. Denne kledningen har kommet på etter ovner er fjernet.

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

Beskrivelse: Det er sprekker i grunnmur, som belyst i tilstandsrapport. Disse sprekkenes har vært der siden huset ble kjøpt i 2002. Jeg har ikke sett endring, men kan ikke utelukke at det har vært minimale endringer. Det er skjeve gulv ol. Dette er nok som forventet tatt alder og byggethode i betraktning.

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

Beskrivelse: Det er mus på eiendommen. Mindre nå enn tidligere, men det er nok fremdeles aktivitet. Er også belyst i tilstandsrapport. På våren kommer det maur opp fra grunnen (under badegulv). Disse ser ut til å komme inn under dørkarm inn til bad. Har ikke tettet under dørkarmen. Det har blitt løst med å sette ut en til maurbokser, og så har det vært stilt til neste vår. Ellers så har det vært aktivitet med borebiller/mit i forkant av huskjøp i 2002. Dette har blitt behandlet ved å smøre/spraye treverk med middel i forbindelse med renovering. Har ikke observert aktivitet etter dette. Er også belyst i tilstandsrapport

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovering gjennomført i 2019 er utført av Ernst Eismann AS: - Nytt inntak - Nytt sikringskap - Jordspyd - Alt elektrisk i soverom nord, gang 1. og 2. etg., entree, tilførsler til bad (men ikke elektrisk inne på badet), kurs til varmepumpe, utvendig belysning, stikkontakt og koblingsbokser på nord fasadevegg (til uthus og fremtidig elliblander) og ny stikkontakt på vaskerom i kjeller. Dokumentasjon/samsvarserklæring ligger i Boligmappa. Egeninnsats (Fagbrev i elektrikerfaget, men har da ikke relevant erfaring fra de siste 20 årene, samsvarserklæringer eller kvitteringer): - Stue (2008) - Soverom sør (2019) Bad og kjøkken renoverert i 1995 iflg. forrige eier, resten av det elektriske anlegget (kjeller) er av ukjent årstall.

Arbeid utført av: Ernst Eismann AS

Document reference: 1501240146

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

Beskrivelse: Egeninnsats: - Innvendige lekting og flater i stue (ca 2008) og soverom sør (2019) med veiledning fra tømmer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mjælde Bygg AS (2019): Punkt under er i tillegg til innvendige arbeider gjennomført av Mjælde Bygg AS. - Tak - Fasade 2. etg. øst - Alle vinduer på øst fasade og soverom nord Falkanger Bygg AS (2020) - Veranda Egeninnsats: - Fasade på nord, vest (ca. 2003) og 1. etg. på øst (ca 2009). Utskiftning av fasadevegger er egeninnsats med veiledning fra tømmer.

Arbeid utført av: Mjælde Bygg AS og Falkanger Bygg AS

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

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

Beskrivelse: Det var opprinnelig soverom i første etg. (nord/vest). Her har vegg blitt fjernet og det har blitt en del av stuen (ifm renovering i 2008). Det er fullt mulig å reetablere soverom ved å sette opp igjen lettvegg i stuen. Det er lagt opp rør for trekking av kabler til evt. lysbryter om dør skal settes inn igjen fra kjøkken til soverom (slik det var opprinnelig).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja

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

Beskrivelse: Reguleringsplaner: Henviser til dokumentasjon i prospekt.

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

Beskrivelse: Heftelser: Henviser til dokumentasjon i prospekt.

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

Document reference: 1501240146



24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Privat septiktank: Denne er fra ukjent årstall. Lokalisert nederst på tomten i vest. Den er bygget opp i naturstein under bakkenivå rett på grunnen. Utett stor steinhelle fungerer som lokk. Når jeg har tømt den, har jeg gjort det selv, så foreligger ikke noen avtale med selskap på tømming. Fliser i entree: Entree ble renoveret i 2019 av Mjelde Bygg AS med underentreprenør som gjennomførte flislegging. Flisene er løsnet og har pågående reklamasjonssak på dette. Ventilering/ventilasjon i 1. og 2. etg. Dette er nevnt i tilstandsrapporten på pkt. 10.5, men ønsker å belyse at dette er noe som bør ha høy prioritet å utbedre. Etter renovering i 2019 har huset blitt så pass tett, at det forårsaker mye kondens på vinduer i 2. etg. på vinterhalvåret.

Document reference: 1501240146

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501240146



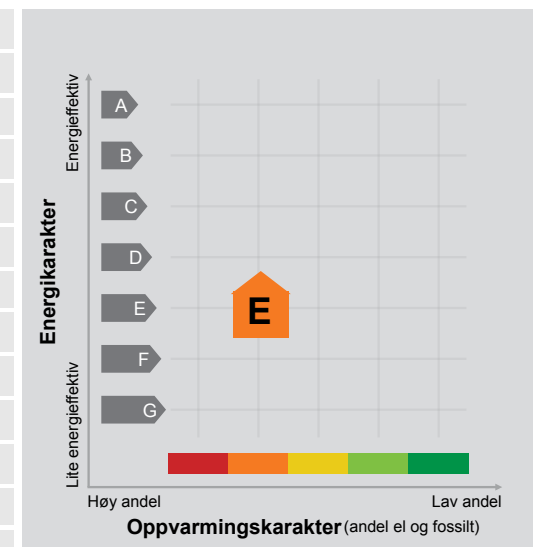
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Christian Solvi	cd8428f88bfe7a5fefe0d8b63bec002d12ed06e8	26.06.2024 10:43:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240146

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Bogavegen 187
Postnummer	5725
Sted	VAKSDAL
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	175799761
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b92c63fd-92f0-48b0-bacd-716c125e8bb9
Dato	27.06.2024



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

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

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

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

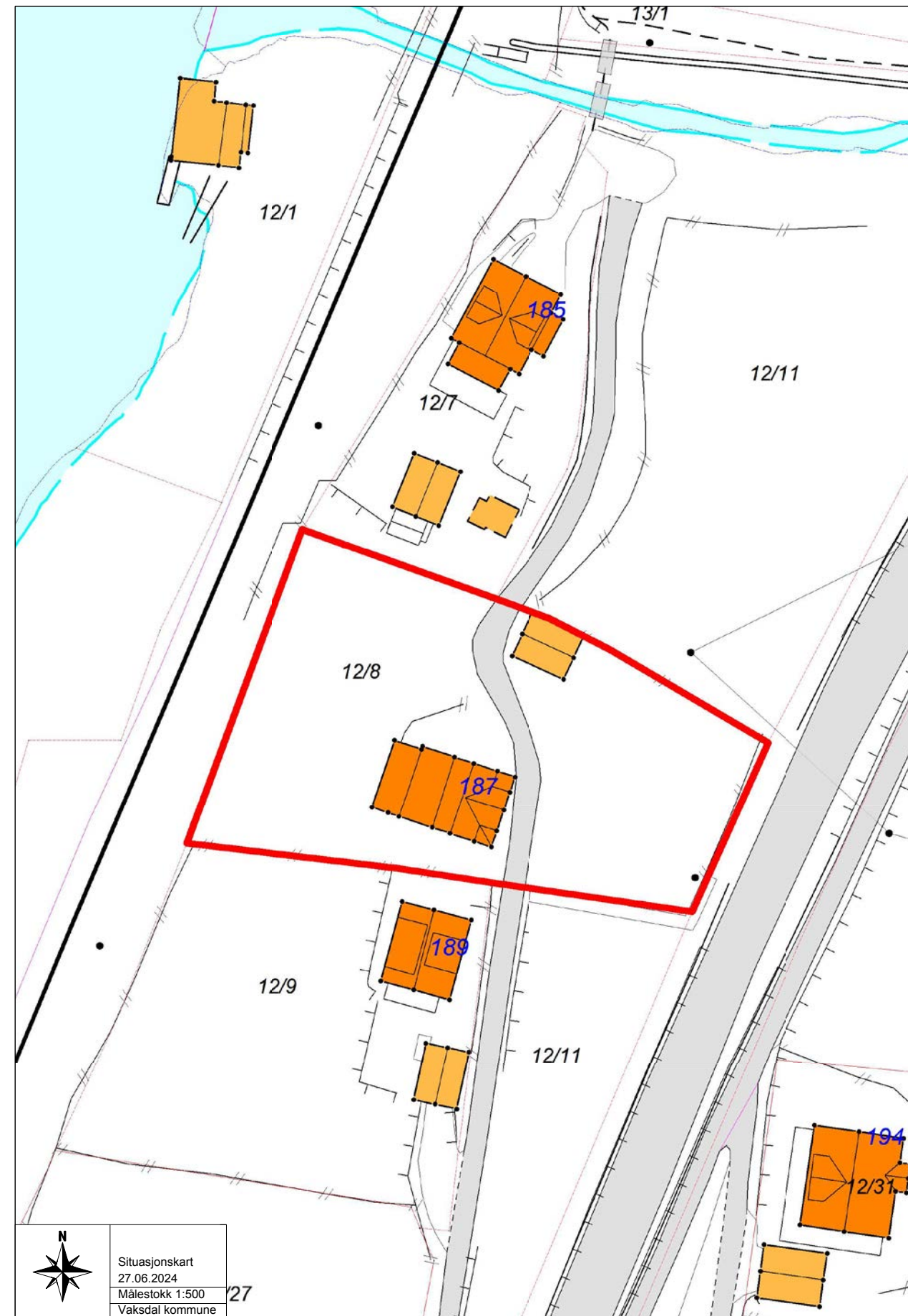
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 15 556 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 556 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved







# Nabolagsprofil

Bogavegen 187 - Nabolaget Vaksdal - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Boge Linje NW162, 920, 950	7 min	0.5 km
Vaksdal stasjon Linje R40	6 min	2.6 km
Bergen Flesland	48 min	

## Skoler

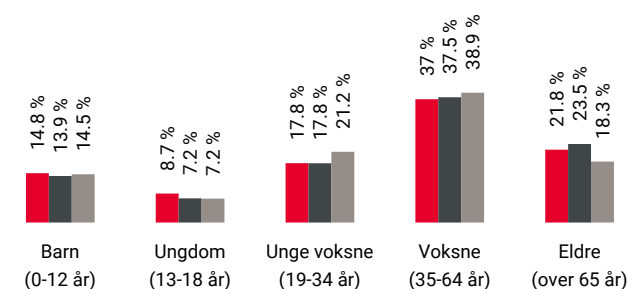
Vaksdal skule (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	24 min	1.8 km
Dale skule (1-10 kl.) 232 elever, 18 klasser	19 min	18.5 km
Arna videregående skole 200 elever	26 min	23.2 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	30 min	30.8 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene  
Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaksdal	1 164	535
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vaksdal barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min	3.5 km
Trengereid barnehage (0-5 år) 16 barn	12 min	10.4 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min	11.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	5 min	2.2 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	13 min	11.9 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

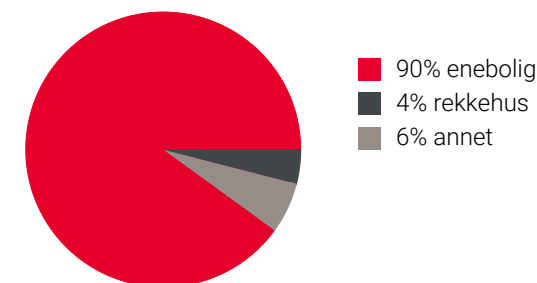
Støynivået  
Lite støynivå 87/100

Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

Vaksdal skule-ballbinge Ballspill	26 min	2 km
Vaksdal idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	7 min	3.6 km
NEXT Dale	20 min	
Optimum	22 min	

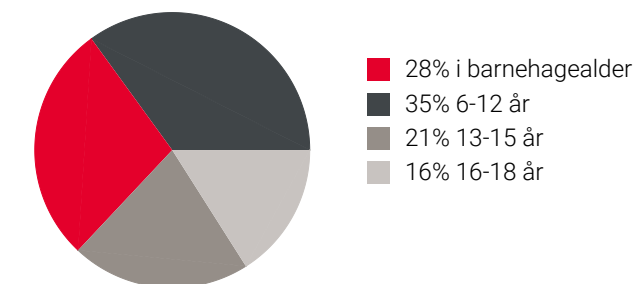
## Boligmasse



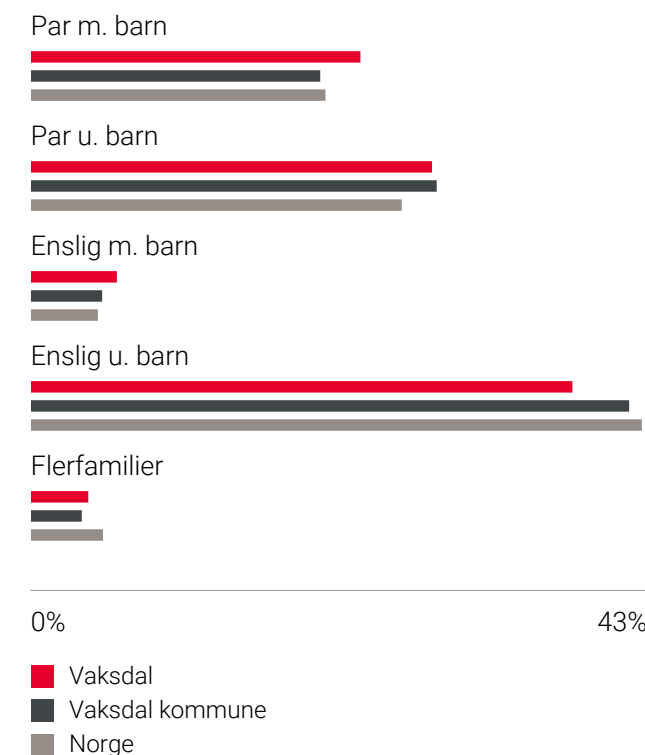
## Varer/Tjenester

Øyrane Torg	22 min
Dale apotek	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



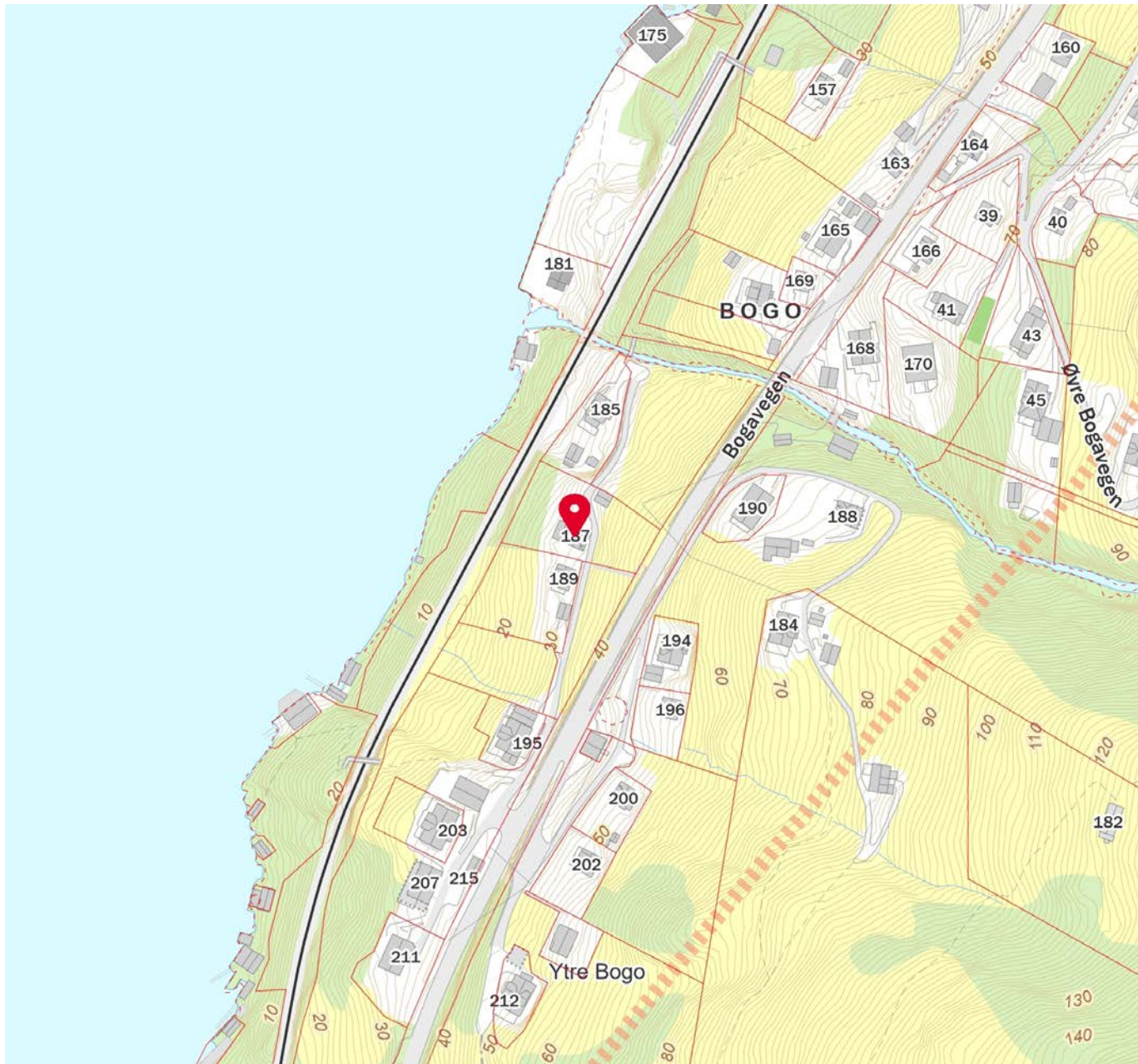
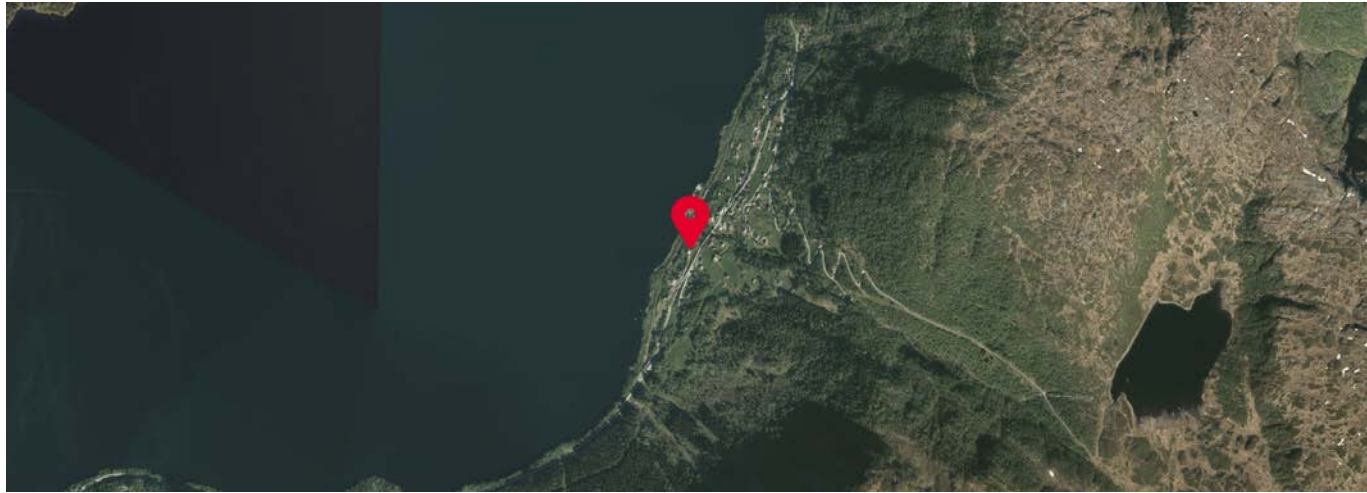
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Vaksdal	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



For eiendommen:

**Adresse:** Bogavegen 187  
5725 VAKSDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

**Oppdragsnummer:** 1501240146

**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon