

aktiv.





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 1 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 35 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 385 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Stephen Clark  
Toril Clark

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1957  
**BRA-i/BRA Total** 72/117 kvm  
**Tomtstr.:** 581.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 562  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1501250090

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne romslige 3-roms leiligheten på Dale med altan og tilhørende "hybeldel" på loftet. Leiligheten har en sentral beliggenhet i Dale sentrum. Skole, barnehage, butikker, apotek, treningssenter og spisesteder m.m i umiddelbar nærhet.

Kort oppsummert:

- Kort gangavstand til hverdagstilbud og togstasjon.
- Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon.
- Egen balkong på ca. 4 m<sup>2</sup>
- Ekstra "hybelrom" på loft for gjester eller loftsstue o.l.
- God lagring- og bodplass i kjeller. 3 boder på 4,3 m<sup>2</sup>, 10,1 m<sup>2</sup> og 6,3 m<sup>2</sup>

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.  
"Hybeldel" på loft med eldre standard: Gang, stue, toalettrom, enkel kjøkkenkrok og kott (Adkomst fra felles gang).  
Kjeller med fellesareal og 3 boder.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 35 |
| Egenerklæring .....     | 58 |
| Nabolagsprofil .....    | 66 |
| Budskjema .....         | 75 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 117 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

Bod 1: 4,3

Bod 2: 10,1

Bod 3: 6,3

2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

Gang: 7,8

Kjøkken: 8,2

Stue: 27,5

Bad: 4,1

Soverom 1: 13,3

Soverom 2: 9,0

3. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup>

Gang: 4,1

Stue: 14,3

Toalettrom: 1,3

Kjøkken: 2,2

Kott: 2,1

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Fellesareal i kjeller til lagring av felles hageutstyr o.l

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

581.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning. Flat og fin tomt med felles hage og plen. Hagen er velstelt og bærer preg av godt vedlikehold. Denne eiendommen har ikke parkering på fellesareal.

**Beliggenhet**

Lauvgardsvegen 6B har en sentral beliggenhet midt i Dale sentrum. Fra leiligheten er det gangavstand til matbutikker, apotek, legekontor, frisør og treningssenter m.m. Boligen ligger like ved skolen så helt perfekt beliggenhet for en barnefamilie. Du finner også flere kafeer/restauranter innen kort gangavstand fra boligen. Trenger du et bredere servicetilbud er det rett over en halvtimes kjøring til Øyrane torg i Arna, og tilsvarende kjøretur til Voss sentrum.

Kort gangavstand til Dale stasjon hvor du kan ta toget til Bergen sentrum eller mot Voss. Mange som bor på Dale og tar toget til jobb i Bergen eller på Voss. også godt busstilbud. Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon. Du kan også enkelt reise med bil eller tog til Øyrane Torg i Arna, Voss sentrum eller Bergen sentrum.

Dale sentrum har fått seg ett løft de senere år med ny skole og oppgradering av sentrum, nytt treningssenter og flere spisesteder m.m. Dale er ett trivelig og koselig tettsted hvor du har det aller meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet

Dersom du er glad i turer er det en rekke flotte turmuligheter i Bergsdalen og områdene rundt.

Skoler og barnehager i umiddelbar nærhet:

- Dale barnehage
- Dale barne- og ungdomsskole

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Husk påmelding til visning!

**Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Umiddelbar nærhet til skole og barnehage

**Skolekrets**

Vaksdal

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til både buss og togstasjon med jevnlig avganger.

**Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

**Type tekst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av eldre type.

Dører:

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.

Etasjeskille:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Bytte av klosett hovedetasje

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

Vinter 2023 iflg. tidligere eier

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

Kum inn. Rørstrekk med plast har mindre vannfylling, ellers ingen synlige skader.

Rørstrekk med betong er kraftig påvirket av slitasje og forskjøvet skjøter. Rørstrekk med støpejern er betydelig påvirket og har en vannfylling. (Hentet fra tidligere eiers egenerklæring)

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

Tilbakeslag i kommunalt overvannssystem, i sluk utenfor kjellerdør

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
Manglende skifer/heller tak førte til lekkasje i kjøkkenet hovedleilighet. Utbedret ved  
legge på manglende skifer samt byttet tak i kjøkken

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig  
trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
påvist sprekker/riss i pipe. (etter tilstandsrapport 2023)

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner  
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Nytt sikringsskap hovedetasje + loftsetasje. Installert varmepumpe skiftet diverse  
kontakter og brytere lagt opp nye kurs

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner  
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
lagt på manglende skifer på tak

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
Loft med hybel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Dagbokført hos sorenskriveren i Nordhordaland 16.08.1985 (hentet fra egenerklæring  
tidligere eier)

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte  
målinger?  
Oppdatering av avløpsrør (hentet fra egenerklæring tidligere eier)

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre  
økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
Tak er over 50år og bør skiftes som del av felles eie.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere  
Lauvgardsvegen 6B. En romslig 3-roms leilighet med balkong med utgang fra stue,  
tilhørende hybelrom på loftet og rikelig med lagringsplass i kjeller. Boligen har en  
sentral beliggenhet i Dale sentrum, med gangavstand til «alt» man trenger i hverdagen  
- herunder matbutikker, apotek, legekantor, frisør og treningssenter. Skulle du ønske et  
større servicetilbud, er det kort gangavstand til togstasjonen hvor man enkelt kan ta  
toget til Voss eller Bergen.

Velkommen på visning!

**Stue:**

Leilighetens stue er i lys utførelse og har et areal på 27,5 m<sup>2</sup>. Rommet har gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet, noe som bidrar til å skape en innbydende og luftig romfølelse. Fra stue er det utgang til herlig uteplass med plass til å innrede med standard terrassemøblement. Pelletsovn og varmepumpe fra 2024.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet er innredet med nyere profilert innredning og eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten består av tre og stål med nedfelt vask. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap/frys. Kjøkkenet har et areal på 8,2 m<sup>2</sup> med plass til en enkel spisegruppe om ønskelig.

**Soverom:**

Leiligheten har 2 soverom på 13,3 m<sup>2</sup> og 9,0 m<sup>2</sup>. Det største soverommet vil naturlig bli benyttet som hovedsoverom. Her kan man innrede med dobbeltseng, garderobe og annet soverommøblement. Soverom 2 er også av god størrelse og kan innredes med standard soverommøblement. Gjennomgående for soverommene er pene og behagelige fargevalg.

**Bad:**

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i himling. Det er innredet med benkeskap med enkel vask, dusjkabinett, toalett og stråleovn på vegg. Naturlig ventilasjon.

**"Hybeldel":**

Oppholdsrom i hybel på 14,3 m<sup>2</sup>. Rommet kan innredes med enkelt stuemøblement samt seng. Adkomst fra felles gang.

Eldre lite kjøkkenkrok med glatte fronter uten hvitevarer.

Toalettrom med tilkomst fra gang. Belegg på gulv, malte plater på vegg og himling.

Rommet er innredet med toalett og enkel vask.

Loftsetasjen kan egne seg godt som loftsstue, spillrom, gjesterom eller avdeling hvor ungdommen virkelig kan trives.

Det medfølger i tillegg 3 boder i fellesrom i kjeller på:

Bod 1: 4,3 m<sup>2</sup>

Bod 2: 10,1 m<sup>2</sup>

Bod 3: 6,3 m<sup>2</sup>

**Standard**

Innvendige gulv med ulike overflater, nyere laminat og eldre belegg i 3 etasje.

Innvendige vegger og himling med malte plater av nyere type, eldre overflater med tapet og plater i 3 etasje.

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:

Utvendig > Vinduer: Noe utvendig og innvendig slitasje registrert Noe slitasje i overganger registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.

Utvendig > Dører: Alders og bruksslitasje registrert på begge dører

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder overflater i 2 etasje.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører: Noe bruksslitasje registrert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank

er over 20 år

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tiltak: Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Noe bruksslitasje på eldste del.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater har noe slitasje og mangler

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det må påregnes oppgradering

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameie under registrering sitt ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, radon, utvendig vann og avløp, andre tomteforhold, felles trapper og trapperom, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon

Innvendig > Pipe og ildsted:

Pusset og forblendet pipe.

Pelletsovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert på loft.

Pipe er sameiets ansvar og ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot fast innredning.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bergen fiber.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Garasjen tilhører ikke denne seksjonen og det følger ikke med parkering på fellesareal.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisenummer**

1588894

**Diverse**

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Tidligere eier har hatt tilbakeslag av avløpsvann i vinter 2023. Vitec utførte da rapport. De anbefaler en utbedring av inspisert rørstrekk der det er betong og støpejern ved å rør-fornye med hjelp av rehabiliteringsstrømpe. Rapport kan leses hos megler hvis ønskelig.

Det har vært vann inn i kjelleren i nabodelen fra offentlig kom ved kjellerdør. Sameiet skal ta denne dialogen med kommunen videre vedrørende utbedring.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk. Pelletsovn montert i stue.

Varmepumpe fra 2024.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser at de hadde et forbruk på ca. 14 000 kWh i 2024.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Leiligheten ble energimerket av tidligere eier i 2023.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 350 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 840

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feieing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsavgift er kr. 3581,44,-.

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 396 109

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 584 435

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

94/332

### Felleskostnader inkluderer

P.t betales det ingen felleskostnader i sameiet. Frem t.o.m februar ble det betalt kr 1

100,- i mnd. Felleskostnadene er nå satt på pause, men styreleder opplyser at felleskostnadene trolig vil innføres, og ha en økning til ca. kr 1 500,- per måned.

Sameiet har 2 felleskonti. En for forsikring av huset og en for fellesprosjekter. Foreståtte prosjekter er: Maling av hus utvendig med skifting av nødvendige kledningsbord, samt nye takrenner.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 500

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Lauvgardsvegen 6

#### **Organisasjonsnummer**

933 460 797

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Jan Henry Cleveland

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 562, seksjonsnummer 4 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:

16.08.1985 - Dokumentnr: 5915 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/332

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

### **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.

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.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til område for boliger og tilhørende anlegg iht. reguleringsplanen.

Reguleringsplan:

Plannavn: Reguleringsplan for Vaksdal, del vest, frå 1984 (B).

Reguleringsformål: Område for bustader og tilhøyrande anlegg.

Gjennomføringssone: Krav om felles planlegging.

Kommuneplan:

Arealet er avsatt til sentrumsområde iht. kommuneplanen.

Det er startet opp planarbeid for eiendommen:

Reguleringsplanen «Dale kollektivhaldeplass» med planid 2021002 er under handsaming.

Planen har nyleg vore ute på offentleg ettersyn, med høyringsfrist 18.06.23.

Planområdet grensar til eigedomen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **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/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

35 100 (Omkostninger totalt)

46 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 396 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 398 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 35 100

### **Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing 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

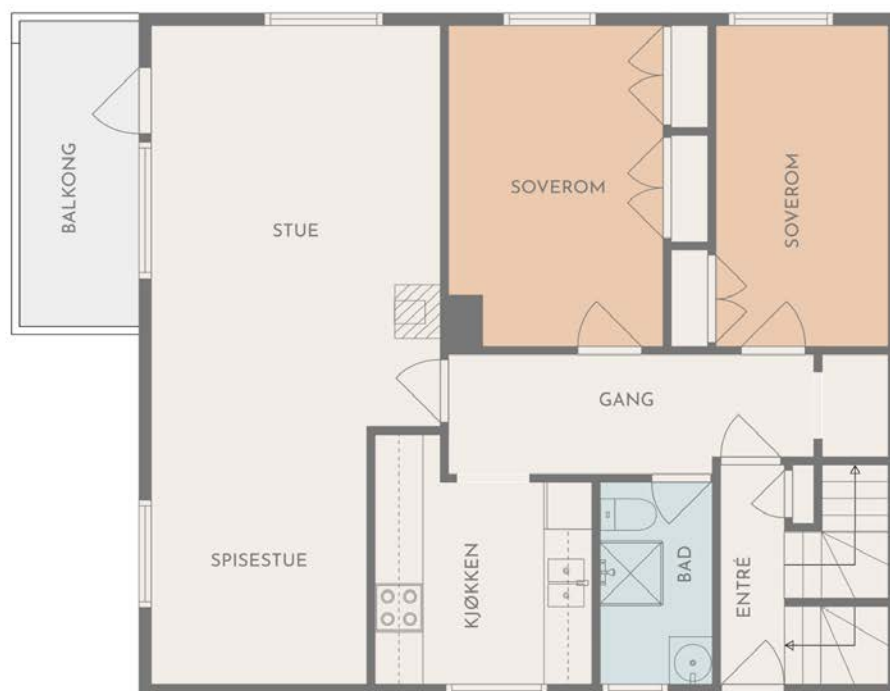
Fredrik Vatlé  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

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

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2025





PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



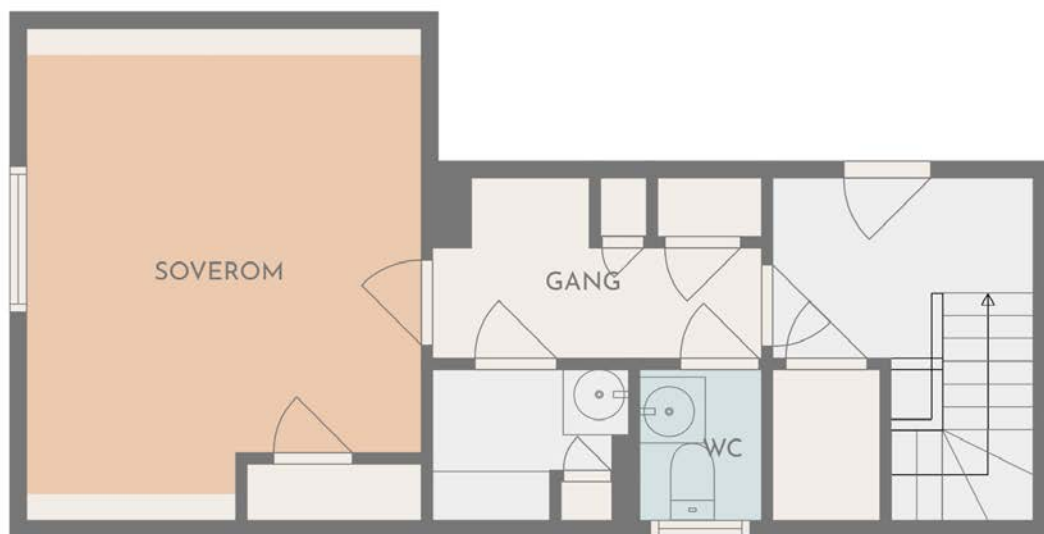












PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Lauvgardsvegen 6 B, 5722 DALEKVAM  
 VAKSDAL kommune  
 # gnr. 22, bnr. 562, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 20489-1989

Referansenummer: OD5460

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



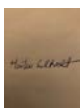
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg, med tillegg av flere rom i 3 etasje med ekstern tilkomst, som er innredet for varig opphold.

Det er tilkomst til balkong fra stue og det medfølger tre eksterne boder i byggets kjelleretasje.

Enheten har tilkomst fra 2 etasje via felles trappeløp.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning. Yttertak er skrått, opplekket og teknet med skifer.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.

Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av eldre type.

Glass og karmen er undersøkt og noe slitasje i overganger og tørkesprekker i karmen registrert.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finér er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameie under registrering sitt ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, radon, utvendig vann og avløp, andre tomteforhold, felles trapper og trapperom, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplekket og teknet med skifer

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, nyere laminat og eldre belegg i 3 etasje.

Innvendige vegger og himling med malte plater av nyere type, eldre overflater med tapet og plater i 3 etasje.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand i 2 etasje, men har bruksslitasje i 3 etasje

Etaseskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik med over 20 mm

målt i samme rom.

Pusset og forblendet pipe.

Pelletsovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert på loft.

Pipe er sameiets ansvar og ikke nærmere vurdert.

Malte dører av eldre type.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører med noe slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra før 1997 med fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i himling.

Benkeskap med enkel vask, dusjkabinett, nytt toalett, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon.

Sluk under kabinett og gulv uten fall, som har skade på fliser.

Bad generelt har synlig bruksslitasje.

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot fast innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 2 etasje av ulik alder og type

Nyere profilert innredning og eldre innredning med glatte fronter.

Benkeplater i tre og stål med nedfelt vask. Komfyr og kjøleskap/frys.

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

Eldre kjøkken i 3 etasje med glatte fronter uten hvitevarer.

Ventilator ikke montert.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang. Belegg på gulv, malte plater på vegg og himling. Toalett og enkel vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken Varmepumpe fra 2024

200 liter Ozo vv beholder fra 1999 plassert i bod i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er fra byggeår, med oppgradert innmat og noen foretatte endringer i flere omganger.

Brannslukningsutstyr montert Brannslukningsutstyr montert

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### **Boligbygg med flere boenheter**

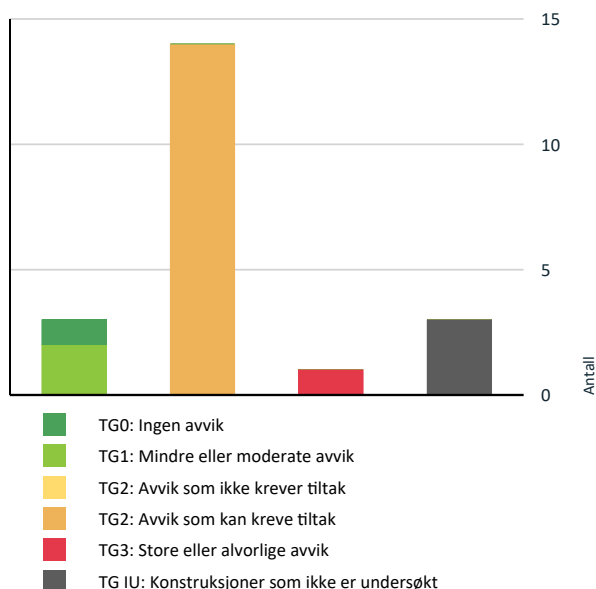
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger seksjonering med plantegninger.

Loftsetasje samsvarer ikke med plantegning fra seksjonering.

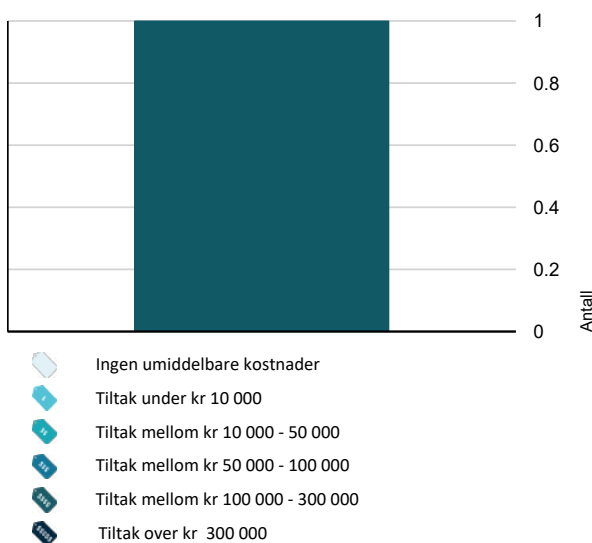
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- |                                                                                   |                                                                 |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/>                                                                             |                                                                 |                             |
|  | Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/>                                                                             |                                                                 |                             |
|  | Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/>                                                                             |                                                                 |                             |
|  | Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/>                                                                             |                                                                 |                             |
|  | Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1957

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Leilighet i bygg fra 1957 med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                             |
|------|---------------|---------------------------------------------|
| 2017 | Modernisering | Innvendige gulv og overflater oppgradert.   |
| 2024 | Modernisering | Oppgradert el anlegg og montert varmepumpe. |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av eldre type.  
Glass og karmen er undersøkt og noe slitasje i overganger og tørkesprekker i karmen registrert.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

**Årstall:** 1984      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Noe utvendig og innvendig slitasje registrert Noe slitasje i overganger registrert  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



### ! TG 2 Dører

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Alders og bruksslitasje registrert på begge dører

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.



### ! TG IU Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameie under registrering sitt ansvarsområde.  
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, radon, utvendig vann og avløp, andre tomteforhold, felles trapper og trapperom, piper og fyringsanlegg.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, nyere laminat og eldre belegg i 3 etasje.

Innvendige vegger og himling med malte plater av nyere type, eldre overflater med tapet og plater i 3 etasje.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand i 2 etasje, men har bruksslitasje i 3 etasje

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder overflater i 2 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik med over 20 mm målt i samme rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



### TG IU Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pusset og forblendet pipe.

Pelletsovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert på loft.

Pipe er sameiets ansvar og ikke nærmere vurdert.



## ! TG 2 Innvendige dører

Malte dører av eldre type.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører med noe slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje registrert

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## VÅTROM

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad fra før 1997 med fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i himling.

Benkeskap med enkel vask, dusjkabinett, nytt toalett, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon.

Sluk under kabinett og gulv uten fall, som har skade på fliser.

Bad generelt har synlig bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning.

Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot fast innredning.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 2 etasje av ulik alder og type  
Nyere profilert innredning og eldre innredning med glatte fronter.  
Benkeplater i tre og stål med nedfelt vask. Komfyr og kjøleskap/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på eldste del.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## 2 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



## 3 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken i 3 etasje med glatte fronter uten hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator ikke montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

## 3 ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang. Belegg på gulv, malte plater på vegg og himling. Toalett og enkel vask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Overflater har noe slitasje og mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes oppgradering



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2024

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er fra byggeår, med oppgradert innmat og noen foretatte endringer i flere omganger.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1957**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**For arbeid utført i eier sin eietid**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## ! TG 2 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra 1999 plassert i bod i kjeller.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.

## Generell kommentar

Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.



## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr monterte Brannslukningsutstyr monterte

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje       | 72                            |                             |                            | 72  | 4                               |
| 3 etasje       |                               | 24                          |                            | 24  |                                 |
| Kjeller        |                               | 21                          |                            | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>45</b>                   |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>117</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e)           | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 2 etasje | Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom |                                       |                            |
| 3 etasje |                                            | Gang, Stue, Toalettrom, Kjøkken, Kott |                            |
| Kjeller  |                                            | Bod, Bod 2, Bod 3                     |                            |

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

2 etasje:

Gang: 7,8

Kjøkken: 8,2

Stue: 27,5

Bad: 4,1

Soverom 1: 13,3

Soverom 2: 9,0

3 etasje:

Gang: 4,1

Stue: 14,3

Toalettrom: 1,3

Kjøkken: 2,2

Kott: 2,1

Kjeller:

Bod 1: 4,3

Bod 2: 10,1

Bod 3: 6,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger seksjonering med plantegninger.

Loftsetasje samsvarer ikke med plantegning fra seksjonering.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Oppgradert el anlegg og varmpumpe montert

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Loftsetasje mangler alternativ rømningsvei.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 93         | 24         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 14.4.2025 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
|           | Stephen Clark   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                    | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|--------------------|--------------------------|------------|
| 4628 VAKSDAL | 22   | 562  |      | 4    | 581 m <sup>2</sup> | Ambita(tomt i felleseie) | Eiet       |

### Adresse

Lauvgardsvegen 6 B

### Hjemmelshaver

Stephen John Clark og Toril Asgjerd Indrevær  
Clark

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i eldre boligområde.  
Gangavstand til lokalt sentrum med butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med bolig, noe næring og offentlige bygg.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 08.04.2025 | Mottatt   | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Infoland.no      | 14.04.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 14.04.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 14.04.2025 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OD5460>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Arna/Åsane                                                 |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1501250090                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Toril Clark                                                         | Stephen Clark |
| Gateadresse                                                         |               |
| Lauvgardsvegen 6B                                                   |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| DALEKVAM                                                            | 5722          |
| 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                                                                  | 2023          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 1             |
| Antall måneder                                                      | 6             |
| 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                                                  |               |
| Polise/avtalnr.                                                     |               |

Document reference: 1501250090

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært           |
| Beskrivelse      | Bytte av klosett hovedetasje |
| Arbeid utført av | Knut Farestveit              |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Beskrivelse | Vinter 2023 iflg. tidligere eier |
|-------------|----------------------------------|

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

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Beskrivelse      | Kum inn. Rørstrekk med plast har mindre vannfylling, ellers ingen synlige skader. Rørstrekk med betong er kraftig påvirket av slitasje og forskjøvet skjøter. Rørstrekk med støpejern er betydelig påvirket og har en vannfylling. (Hentet fra tidligere eiers egenerklæring) |
| Arbeid utført av | Vitek Miljø AS                                                                                                                                                                                                                                                                |

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Tilbakeslag i kommunalt overvannssystem, i sluk utenfor kjellerdør |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Manglende skifer/heller tak førte til lekkasje i kjøkkenet hovedleilighet. Utbedret ved legges på manglende skifer samt byttet tak i kjøkken |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 | påvist sprekker/riss i pipe. (etter tilstandsrapport 2023) |
|-------------|------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                       |
| Beskrivelse      | Nytt sikringsskap hovedetasje + loftetasje. Installert varmepumpe skiftet diverse kontakter og brytere lagt opp nye kurs |
| Arbeid utført av | Sæterdal Elektro AS                                                                                                      |

Filer

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign..pdf](#)

[1NELFO\\_Sluttkontroll\\_elektriske\\_anlegg.pdf](#)

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign..pdf](#)

[1NELFO\\_Rapport\\_fra\\_risiko\\_og\\_slutt.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Filer

[1NELFO\\_Sluttkontroll\\_elektriske\\_anlegg.pdf](#)

- 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

lagt på manglende skifer på tak

Arbeid utført av

blikkenslager Øystein Tesdal as

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loft med hybel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dagbokført hos sorenskriveren i Nordhordaland 16.08.1985 (hentet fra egenerklæring tidligere eier)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdatering av avløpsrør (hentet fra egenerklæring tidligere eier)

- 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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak er over 50år og bør skiftes som del av felles eie.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

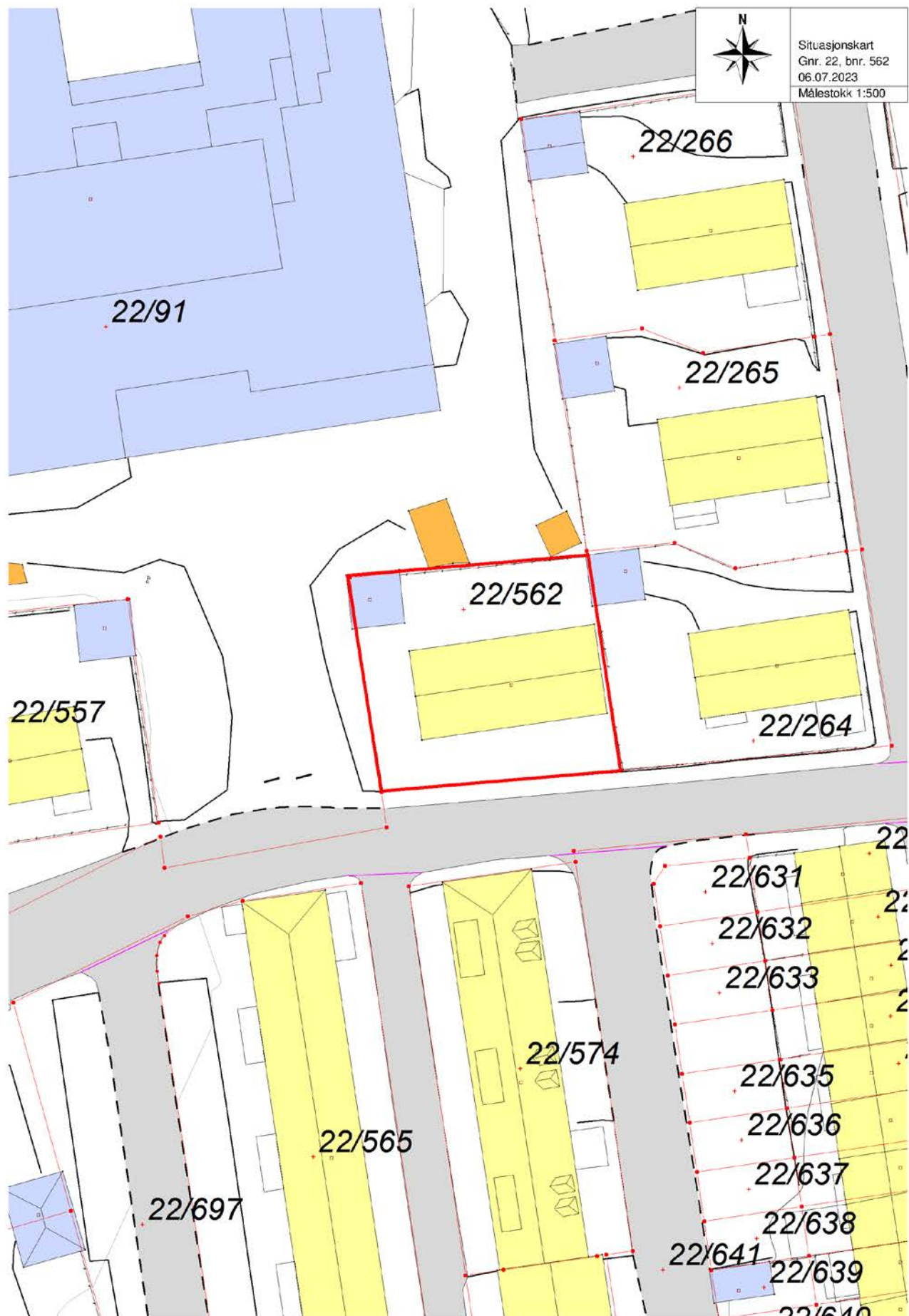
Document reference: 1501250090

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Toril Clark    | 408d1b36dbff81f361c7589d<br>e92d27e7f7e95669 | 08.04.2025<br>16:16:58 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| stephen clark  | 45eb7dfac061eb99f04771e3<br>0704880fde2685ec | 08.04.2025<br>16:17:57 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1501250090

- 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>





# Nabolagsprofil

Lauvgardsvegen 6B - Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Dale heradshus<br>Linje NW420, 920, 921, 922, 923, 950 | 4 min<br>0.3 km |
| Dale stasjon<br>Linje F4, R40                          | 8 min<br>0.7 km |
| Bergen Flesland                                        | 1 t 3 min       |

## Skoler

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Dale skule (1-10 kl.)<br>231 elever, 17 klasser | 2 min<br>0.2 km   |
| Voss gymnas<br>370 elever                       | 36 min<br>41.1 km |
| Arna videregående skole<br>200 elever           | 38 min<br>40.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |       |
|--------------|-------|
| Dale Sentrum | 2 min |
|--------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

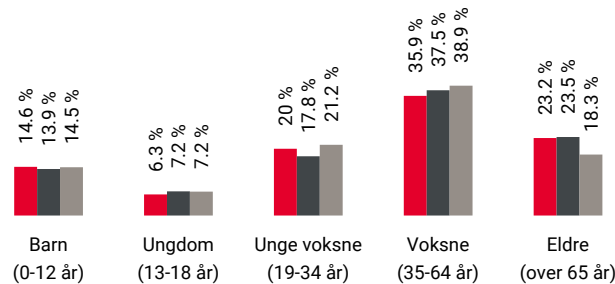
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Dale            | 1 124     | 639           |
| Vaksdal kommune | 3 867     | 1 993         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Dale barnehage (2-5 år) | 5 min  |
| 35 barn                 | 0.2 km |

## Dagligvare

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Spar Dale<br>Søndagsåpent                                    | 2 min<br>0.2 km |
| Coop Extra Dalekvam<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Gateparkering

Lett 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



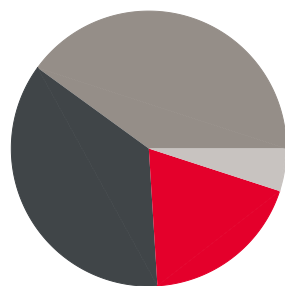
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Dale barne- og ungdomsskole | 2 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill     | 0.1 km |   |
| ⚽ Turbinen flerbrukshall      | 11 min | 🚶 |
| Aktivitetshall                | 1 km   |   |
| 🚲 NEXT Dale                   | 2 min  | 🚶 |

## Boligmasse



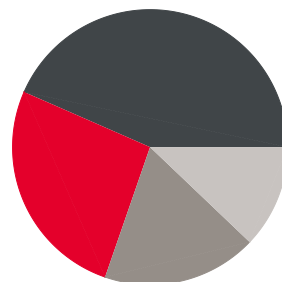
19% enebolig  
36% rekkehus  
40% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester

📍 Dale apotek

2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
18% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

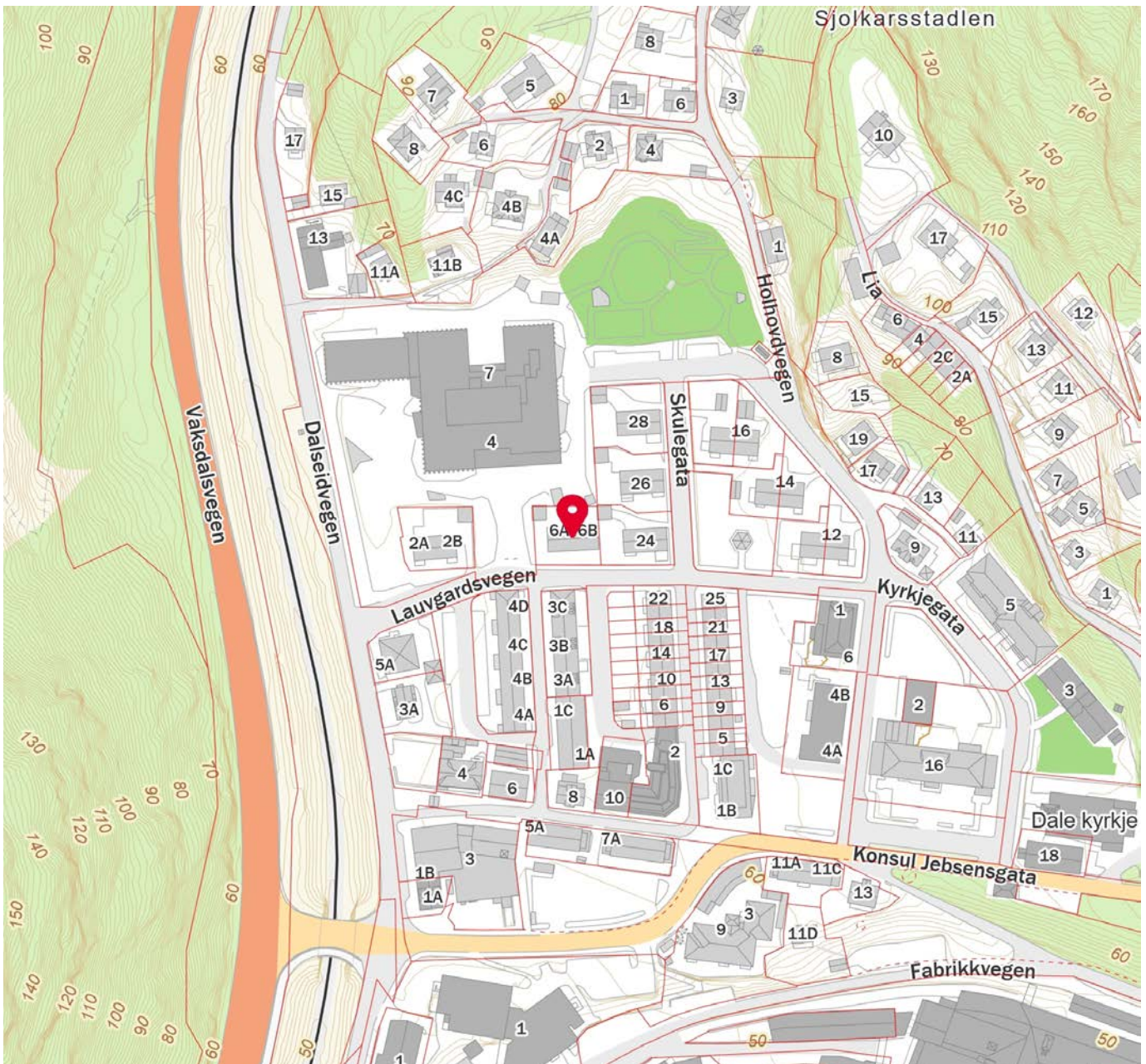
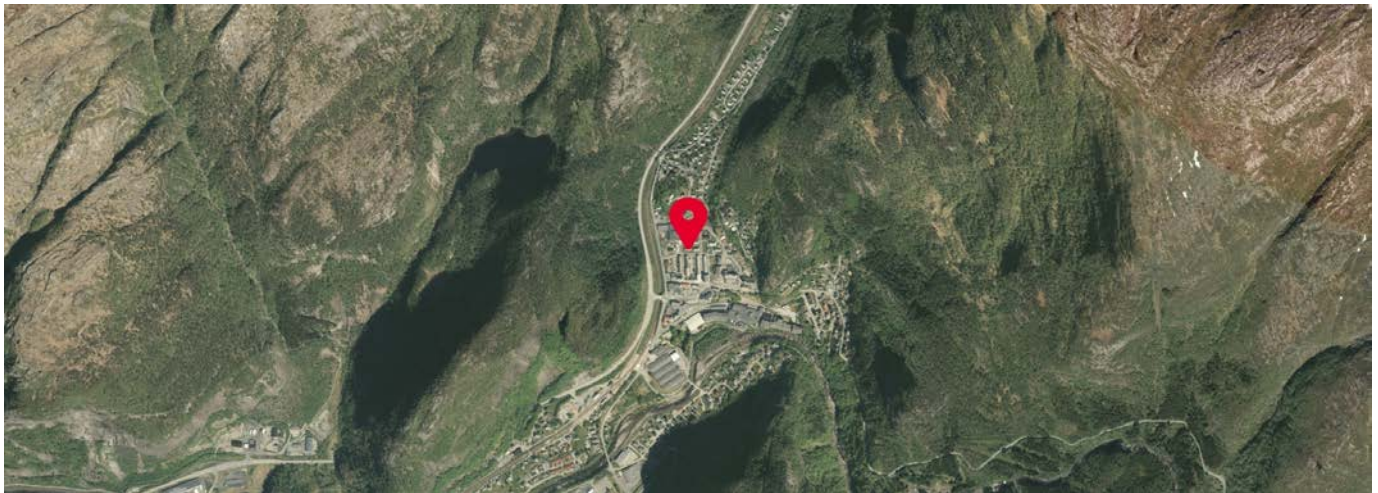


0% 52%

■ Dale  
■ Vaksdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 27% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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 SPØPELASSER** 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. FASTMONTERTE 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.

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Lauvgardsvegen 6B  
5722 DALEKVAM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre