

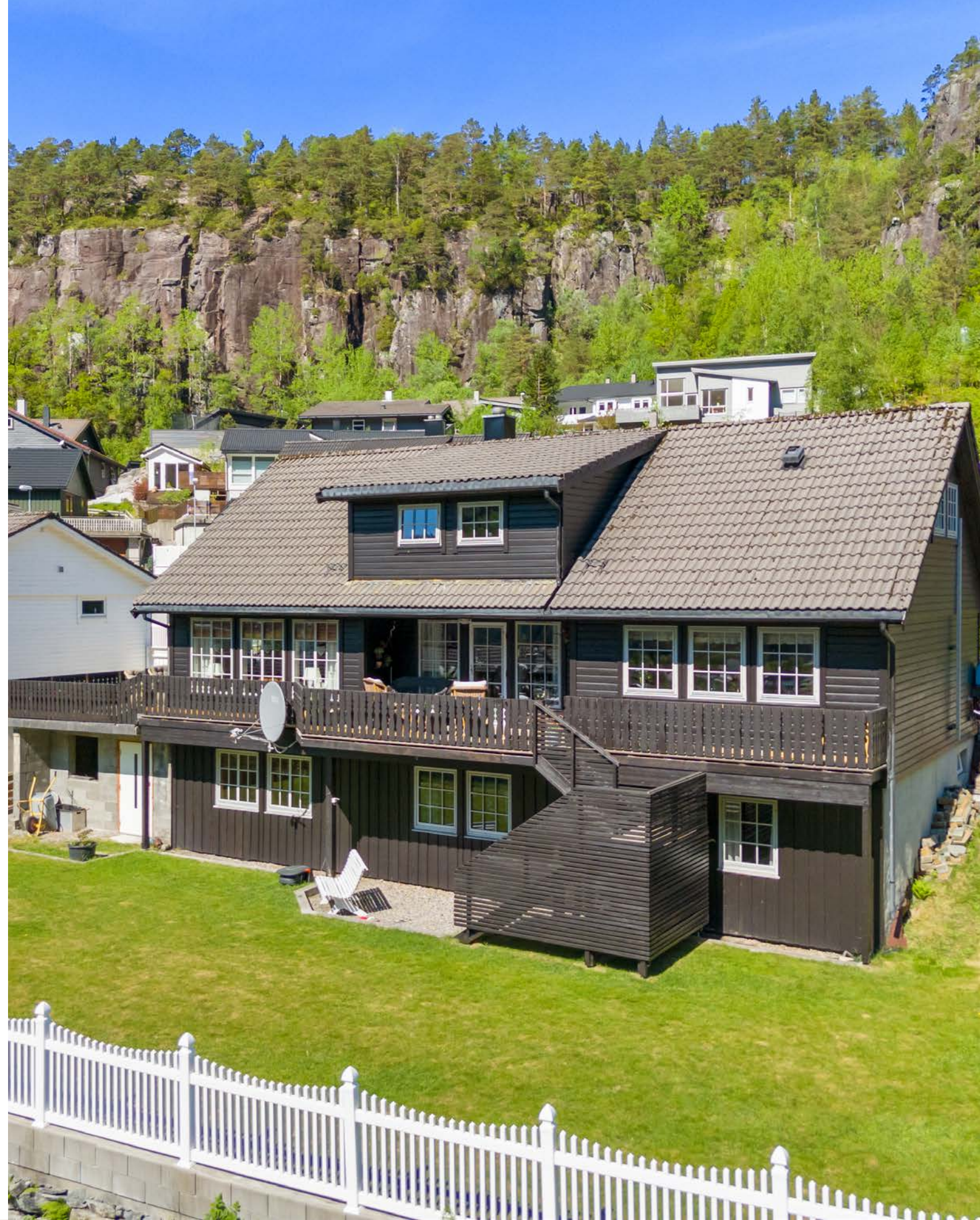


aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 4 621 390,-
Selger: Magnar Andreassen
Ingrid Meland Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total: 287/319 m²
Tomtstr.: 556.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 450

Oppdragsnr.: 1501240050

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne innholdsrike og flotte boligen med garasje i fantastiske omgivelser. Innvendig kan det trekkes frem nyere oppgraderinger som to nye bad og rør-i-rør fra 2021 samt installert elibil lader. Kan også nevne den store stuen med de mange vindusflatene, praktiske kjøkkenløsningen og fine loftstuen. Planløsningen gir en sosial og romslig følelse med gjennomgående god flyt.

Boligen byr også på rikelig med uteplass som nydelig hage og herlig terrasse. Boligen har god plass ute og inne, og egner seg perfekt for familier. Også meget god bodplass. Boligen har masse lysinslipp, fin utsikt og meget gode solforhold.

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med gangavstand til buss, togstasjon, butikk, skole og barnehage. Toget har hyppige avganger både mot Bergen og Voss.



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 28 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Egenerklæring | 73 |
| Energiattest | 80 |
| Nabolagsprofil | 80 |
| Forbrukerinformasjon | 101 |
| Budskjema | 102 |



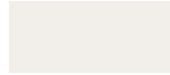
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 319 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 130 m²

Trapperom: 6,3

Gang: 8,8

Bad: 11,8

Teknisk rom: 4,9

Soverom 1: 14,6

Soverom 2: 13,6

Soverom 3: 11,0

Garderobe: 4,5

Bod 1: 18,6

Bod 2: 28,5

1. etasje

BRA-i: 100 m²

Entre: 6,6

Trapperom: 6,8

Stue: 49,5

Bad: 5,3

Gang: 4,8

Kjøkken: 14,1

Vaskerom: 7,4

Bod: 2,9

Garasje: 32,3

BRA-e: 32 m²

Garasje.

2. etasje

BRA-i: 57 m²

Trapperom:

Loftstue:

Toalettrom:

Gang:

Soverom:

Bod 1:

Bod 2:

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

556.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er svakt skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei. Nydelig plen foran huset hvor barna virkelig kan trives med lek og moro.

Beliggenhet

Ospeholtet 23 har en sentral og meget populær beliggenhet på Stanghelle med kort avstand til butikk, buss, togstasjon, skole og barnehage. Her opplever innbyggerene veldig høy trygghet og et godt vennskap. Med familier og eldre som naboer samt fine turmuligheter/områder, kan dette være det perfekte stedet å etablere en familie. Det er ingen gjennomgangstrafikk.

Fra eneboligen er det gangavstand til Stanghelle busstopp og togstasjon. Fra Stanghelle stasjon kan man ta toget til Voss på ca. 34 minutter, til Arna på ca. 25 minutter og til Bergen sentrum på ca. 35

minutter.

Kort kjøreavstand til Dale med det meste av servicetilbud. Her finner en flere butikker, lege, frisør, restauranter, cafeer, apotek og treningssenter m.m. Også kort kjøreavstand til Vaksdal og Vaksdal senter.

I Arna finner man Øyrane torg med et godt servicetilbud - med spisesteder, butikker, vinmonopol m.m. Om man har behov for et bredere servicetilbud kan man reise til Bergen sentrum eller Åsane. For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Coop Marked Stanghelle som ligger i gangavstand fra boligen.

For den turglade er det mange varierende muligheter i området. Her kan man gå rett fra inngangsdøren til f.eks. "Varde på åsen" eller "Stutto". Ønsker man litt mer krevende turer er f.eks. "Storafjellet" eller "Bjødnebbet" innenfor en omtrent 12 minutter kjøretur.

Det ligger en fotballbane i overkant av 100 meter fra boligen. I tillegg finner man Stanghelle idrettsplass med aktivitetshall og fotballbaner ca. 1.7 km fra boligen.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Stanghelle barnehage
- Dale barnehage
- Vaksdal barnehage
- Stanghelle skole
- Dale skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og skole på Stanghelle

Offentlig kommunikasjon

Togstasjon med hyppige avganger både mot Voss og Bergen. Det er også jevnlig bussavganger mot både Dale og Bergen

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein fra byggeår. Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kneloft.

Veggkonstruksjon:

Det er bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Dører:

Ytterdører og terrassedør med glassfelt.

Etasjeskille:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Innvendige dører:

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

For øvrige opplysninger og teknisk beskrivelse, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert bad i kjeller og hovedetasje. Skiftet til rør i rør hele huset. Utført av Falkanger Bygg, Solstad Mur, Tovi Elektro og Tecno VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja, dette ble oppgradert ved totalrenovering.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert bad og skiftet til rør i rør, utført av Tecno VVS.

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

- Ja, tak over terrasse lekker. Litt lekkasje inn i garasje ved store nedbørmengder.

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

- Ja, kun av faglært. Elektro installasjon på bad og soverom. Installasjon av elbil lader, utført av Tovi Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, Easee elbil lader.

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

- Ja, loftetasje innredet av huseier.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygging av terrasse og garasje.

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

- Ja, innredet loft i 1990-91.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Ospesholtet 23. Dette er en flott og innholdsrik enebolig over tre etasjer i fantastiske omgivelser. Innvendig kan det trekkes frem nyere oppgraderinger som to nye bad og rør-i-rør fra 2021, samt installert elibil lader. Planløsningen gir en sosial og romslig følelse med gjennomgående god flyt. Boligen byr på rikelig med uteplass som hage og terrasse. Stor terrasse i tre og betongkonstruksjon med tilgang fra stue strekker seg rundt store deler av boligen. Her er det plass til ønsket utemøblement for å nyte finværet og omgivelser. Boligen har god plass ute og inne, og egner seg perfekt for de som har planer om å etablere familie.

Boligen har en flott beliggenhet på Stanghelle med kort avstand til buss, skole og barnehage. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til busstopp og togstasjon med avganger mot Bergen og Voss.

Stue:

Stuen i 1. etasje er et flott areal på 49,5m2 med store vindusflater og fantastisk lysinnslipp. Her kan du innrede med flere sittegrupper, spisebord og annen ønsket innredning. Stuen har to forskjellige terrassedører som sørger for effektiv lufting og fin flyt. Peis i stuen er deilig å ha om vinteren for varme og stemning.

Kjøkken:

Kjøkkenet har et romslig areal på 14,1m2 med store vinuder. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter fra byggeår med svart laminat benkeplate og svarte fliser over benkeplaten. Her er det utrolig med benkeplass og rikelig plass til sittegruppe. Standard komfyr, oppvaskmaskin og dobbel kjøleskap/frys.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom i 1. etasje med egen utgang. Holder et areal på 7,4m2 og har fliser på gulv og malte plater på vegg. Her er det varmekabler i gulv, naturlig ventilasjon, utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Smøremembran og plastsluk har ukjent utførelse.

Bad 1. etasje:

Lekker bad fra 2021 med god standard og behagelige farger. Badet holder 5,3m2 og har fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Her er det varmekabler i gulv, stort dusjhjørne og mekanisk ventilasjon. Badet er innredet med nedfelt servant og speilskap med belysning over. Det foreligger dokumentasjon for utførelse av smøremembran og plastsluk.

Bad underetasje:

Bad i underetasje er også fra 2021. Det har et areal på 11,8m2 og med minst like gode kvaliteter som

badet i 1. etasje. Her finner du store lyse fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Varmekabler i gulv, mekanisk ventilasjon, dusjhjørne samt opplegg for badekar. Moderne utførelse med dobbel vask og benkeskap med belyst speil over. Praktisk med tilgang fra både gang og garderobe tilhørende soverom. Det foreligger dokumentasjon for utførelse av smøremembran og plastsluk.

Toalettrom loftetasje:

På loftet finner du et mindre toalettrom med tilkomst fra loftstue. Toalettet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Her er det enkelt skap med nedfelt vask og vegghengt toalett.

Soverom underetasje:

Underetasjen byr på 3 soverom fra 11m2 til 14,6m2. Soverommene holder god størrelse med plass til standard soveromsinnredning. Alle soverommene har tilgang fra gang i underetasje og hovedsoverommet har en tilhørende praktisk garderobe på 4,5m2.

Boder:

Boligen byr på 5 boder og har meget god bodplass. I underetasjen er de på henholdsvis 18,6m2 og 28,5m2, i 1. etasje på 2,9m2 og loft etasje har bodene ukjent størrelse.

Loftsetasje:

Loftsetasjen er innredet med romslig og fin loftstue som passer fint som ekstra stue, spillrom eller hoppyrom o.l. Soverom nummer fire er også på loftet samt toalettrom og bod innredet som kontor. På tegning står denne etasjen oppført som uinnredet loft.

Standard

Totalrenovert bad i kjeller og hovedetasje. Skiftet til rør i rør i hele huset. Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert ved totalreovering. Elektro installasjon på bad og soverom. Installasjon av Easee elbil lader. Innredet loftetasje. Bygging av terrasse og garasje.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Mangler renner og styrt avrenning fra tilbygget terrasse.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt og anbefales renner på terrasse.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Lokalt noe tett avslutning mot terreng.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Utfordrende konstruksjonsløsning ved tilbygget garasje og overbygget uteplass. Avrenning fra bolig skaper oppsamling av vann i overgang til garasje, som trekker inn i undertak og konstruksjon ved mye nedbør. Godt synlig fra garasje.

Tiltak: Det anbefales nærmere utredning for å finne egnet løsning på problemet.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Noe slitasje, manglende finish og omramming registrert.

Tiltak: Det anbefales utvendig omramming av ytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Gjelder tilbygget terrasse i betong.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering på sikt må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper: Mangler rekkverk på ene trappen.

Tiltak: Rekkverk anbefales.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Eldre peisovn og noe sprekker i overgang pipe og mur.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak: Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Noe manglende finish og avslutning ved overgang til garderoberoom.

Tiltak: Det anbefales bedre avslutning.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Også noe manglende finish i overgang plater mot gulv

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Noe slitasje på overflater registrert

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Noe sår og slitasje registrert.

Tiltak: Fungerer godt med dette avvik.

Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Vannstopper etablert.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murvegg

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning

Kort oppsummert er dette en innholdsrik familiebolig med god standard som er blitt jevnlig oppusset over tid. Fortsatt noen overflater som kan ha behov for noe oppgraderinger/modernisering.

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

Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Totalreovering av bad i kjellar og hovedetasje. Skiftet til rør i rør i hele huset. Elektro installasjon på bad og soverom, samt installasjon av elbil lader. Modernisert og oppgradert en del overflater.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox gjennom Bergen fiber.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt, samt garasje. Elbillader.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92328989

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det arbeides med K5 - Prosjektet vil gi raskere og tryggere veg- og jernbane mellom Arna og Stanghelle. Prosjektet er forspeilet å ta ca 11 år fra start av prosjektet. Dette er Norges største tunnelprosjekt og er felles med Statens vegvesen og Bane Nor. Også mye informasjon på nett om prosjektet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varme i gulv på begge bad og vaskerom samt s3 soverom og gang i u.etasje. Varmepumpe montert i trappeløp.

Rør i rør med fordelerskap i underetasje. Avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. 300 liter vv beholder fra 2005 plassert i underetasje. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Brannslukningsutstyr montert

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 26 492

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 2652,92,- I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 6 stk pr halvår pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primær

Kr 825 317

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 136 204

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Renovasjon tjeneste blir levert av BIR. Årlig renovasjonsgebyr er 2 652,92 kr. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 6 stk. per halvår per beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

Velforening

Medlemskap i velforening for området. Selger opplyser at de betaler inn ca. kr 300 i året.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 450 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/20/450:

16.06.1988 - Dokumentnr: 4822 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om benyttelse

- Kommunen og naboer har rett til VA ledninger over tomten, samt det skal være tilkomst til disse.

- Offentlig vei og grøfter skal ikke brukes til lagrings/oppbevaringsplass.

- Støpekanter og gjerder må tåle snø fra snøbrøyting.

- Vedlikeholdsplikt av vei.

- Hekker kan bare tillates så lenge de ikke hindrer fri sikt langs veien.

17.08.1987 - Dokumentnr: 6038 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:20 Bnr:308

- Målebrev over eiendommen

01.01.2020 - Dokumentnr: 736497 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:20 Bnr:450

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for bolig datert 12.04.1989.

Beskrivelse fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjent søknad om tilbygget terrasse og garasje med avstand til grense på 1 meter.

Godkjenningen omtaler ikke nytt rom under terrasse med tilkomst fra underetasje.

Loft er innredet til varig opphold uten at dette fremkommer på godkjente tegninger. På de godkjente tegningene står toppetasjen oppført som uinnredet loft.

Bad i underetasje er noe forstørret ved å ta areal fra bod.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om nybygg bolig datert 26.05.1988.

- Avslag på å heve huset. datert 28.06.1988.

- Godkjent byggemelding bolig, på vilkår datert 30.06.1988.

- Tegninger garasje. Tegningene er stemplet med godkjenning.

- Tegninger bolig datert 25.11.1987 og 14.07.1988.

Tegningene er stemplet med godkjenning.

- Ferdigmelding/besiktigelse for avløp stemplet 07.10.1988.

- Søknad om bebyggelse terrasse og utvidelse av

garasje datert 09.06.1993.

- Godkjenning til terrasse og utvidelse av garasje etter vilkår datert 02.07.1993.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er tatt utgangspunkt i den midlertidige brukstillatelsen som er gitt. Boligen er bygget 1988/89.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Reguleringsplan:

Stanghelle vest, felt B2. Vedtatt i 1982.

Arealformål: Område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Hensynssone i kommuneplanen:

Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging.

Det foreligger planarbeid for området som kommunen kjenner til. Kommunen arbeider med områdeplan for Stanghelle, trolig ferdig i 2024.

Følgende er beskrevet i planprogrammet:

Planarbeidet for Stanghelle er satt i gang i forbindelse med regjeringen sitt vedtak om å utarbeide statlig reguleringsplan for ny trasé for E16 og dobbeltsporet jernbane fra Arna til Stanghelle. Den statlige planen vil påvirke utviklingen av plassen. Kommunestyret i Vaksdal har derfor vedtatt oppstart av områdeplan for Stanghelle stasjonsby.

Arbeidet med områdeplanen vil være en parallell prosess med den statlige reguleringsplanen. Det statlige planprogrammet og tilhørende silingsrapport er en viktig føring for arbeidet med områdeplanen. Videre prosess og behandling av statlig plan vil avklare traséen for vei og jernbane gjennom Stanghelle, og hvilket handlingsrom man får i områdeplanen.

Formålet med planen er å legge til rette for at stasjonsbyen Stanghelle kan utvikles til en flerfunksjonell plass med boliger, næring, handel, offentlig og privat tjenesteyting, blågrønne strukturer, møteplasser, friluftsliv og naturopplevelser. Stanghelle skal planlegges for en fremtidig økning i folketall og tilreisende, og utviklingen skal forankres i plassen sin natur og lokale historie. Områdeplanen skal og sikre en bærekraftig samfunnsutvikling og legge til rette for sentrumsutvikling rundt fremtidig jernbanestasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,00))

131 390,- (Omkostninger totalt)

4 621 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 390





Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ospeholtet 23, 5724 STANGHELLE
 VAKSDAL kommune
 # gnr. 20, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 02.05.2024 Rapportdato: 10.05.2024 Oppdragsnr.: 20489-1632 Referansenummer: OQ1237

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,- inkl. mva. 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 Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

22.05.2024

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-,

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.



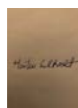
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Ospeholtet 23, 5724 STANGHELLE
Gnr 20 - Bnr 450
4628 VAKSDAL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20489-1632

Befaringsdato: 02.05.2024

Side: 3 av 32

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 straktiltak 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

Enebolig over tr plan med stor terrasse tilbygget garasje ved inngang.

Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertakk teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår vedlikeholdt og noe oppgradert seneste år.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er teknet med takstein fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra byggeår, som er fremstår med normal slitasjegrade. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Nyere beslag rundt pipe med opprinnelig omramming av pipe og luftkanal.

Det er bindingsverk fra byggeår og tilbyggingår. Vegger er kledd med liggende og stående trekledning fra samme og fremstår normalt vedlikeholdt.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe lokal slitasje. Kledning avsluttes lokalt noe tett mot bakke og er der utsatt for fuktoppptrekk.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kneloft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasjegrade, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp i tre og stålkonstruksjon for tilkomst til terreng fra terrasse. Svakt hellende trapp som tilkomst inngang til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe med heldekkende beslag over tak.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.
Gjelder ligger i bakkant av husets underetasje.
Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for fukt og andre avvik.
Ventiler og tilluft er også kontrollert.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe mangler.

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra 2021 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for

tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk er sjekket med laser med målbar resultat.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.
Sluk uten synlig membran.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning

Bad i underetasje fra 2021 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluker med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, opplegg for badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne og ved opplegg for badekar
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Membran er kontrollert i sluker
Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murvegg

KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra loftstue.
Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Vegghengt toalett og skap med nedfelt vask.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i underetasje
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe montert i trappeløp
300 liter vv beholder fra 2005 plassert i underetasje
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Natursteinsmur i forkant av tomt

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

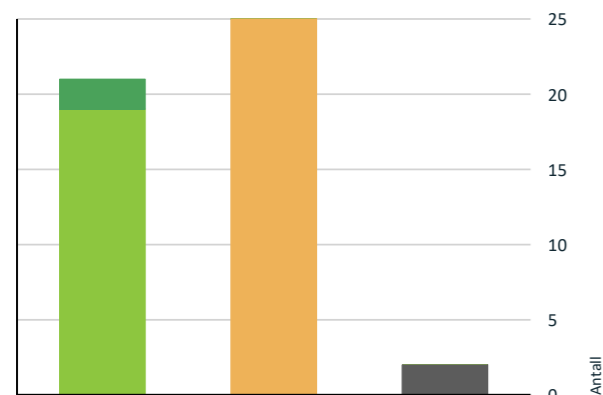
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjent søknad om tilbygget terrasse og garasje med avstand til grense på 1 meter.
Godkjenningen omtaler ikke nytt rom under terrasse med tilkomst fra underetasje.
Loft er innredet til varig opphold uten at dette fremkommer på godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 og verditakst for bolig.

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

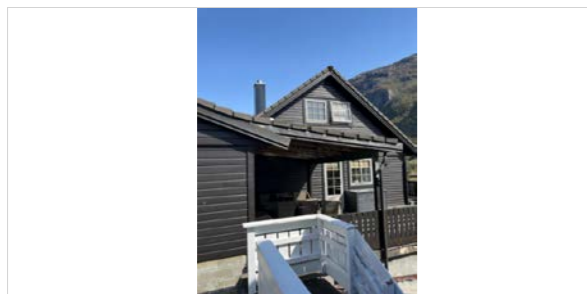
- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1989

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1989 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2021 | Modernisering | Nye bad i begge etasjer |
| 2021 | Modernisering | Oppgradert terrasse og trapp til terreng |

UTVENDIG

Taktekking

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med takstein fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår, som er fremstår med normal slitasje. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.
Nyere beslag rundt pipe med opprinnelig omramming av pipe og luftekanal.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler renner og styrt avrenning fra tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt og anbefales renner på terrasse.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk fra byggeår og tilbyggingssår.
Vegger er kledd med liggende og stående trekledning fra samme og fremstår normalt vedlikeholdt.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe lokal slitasje.
Kledning avsluttes lokalt noe tett mot bakke og er der utsatt for fuktoppptrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Lokalt noe tett avslutning mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Jevnlig tilsyn anbefales.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kneloft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Utfordrende konstruksjonsløsning ved tilbygget garasje og overbygget uteplass.
Avrenning fra bolig skaper oppsamling av vann i overgang til garasje, som trekker inn i undertak og konstruksjon ved mye nedbør.
Godt synlig fra garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales nærmere utredning for å finne egnet løsning på problemet.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulike alder og type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje, manglende finish og omramming registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utvendig omramming av ytterdør.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Vurdering av avvik:

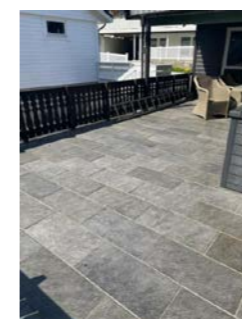
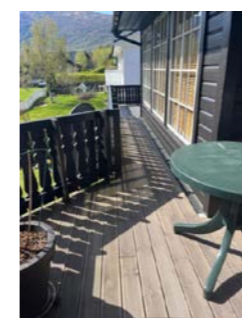
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Gjelder tilbygget terrasse i betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering på sikt må påregnes



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre og stålkonstruksjon for tilkomst til terreng fra terrasse.
Svakt hellende trapp som tilkomst inngang til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mangler rekkverk på ene trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

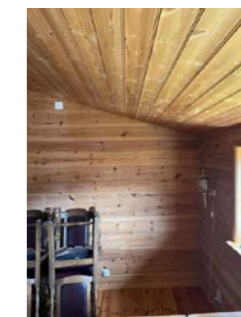
Rekkverk anbefales.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe med heldekkende beslag over tak. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre peisovn og noe sprekker i overgang pipe og mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Gjelder ligger i bakkant av husets underetasje. Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for fukt og andre avvik. Ventilert og tilluft er også kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe mangler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

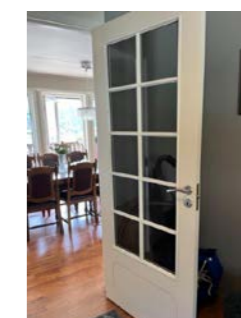
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i underetasje fra 2021 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluker med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, opplegg for badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

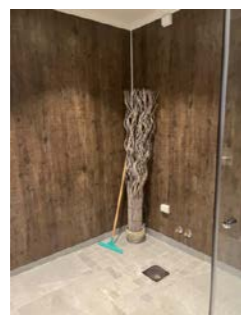


UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og ved opplegg for badekar. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe manglende finish og avslutning ved overgang til garderobesrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre avslutning.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er kontrollert i sluker

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



UNDERETASJE > BAD

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murvegg

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje fra 2021 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Også noe manglende finish i overgang plater mot gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige tilsyn anbefales.



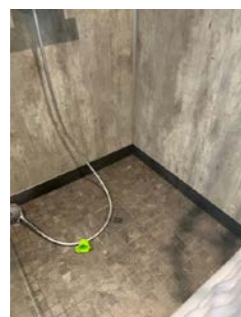
1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2021 Kilde: Eier

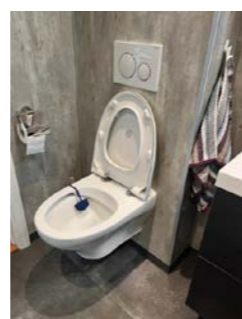
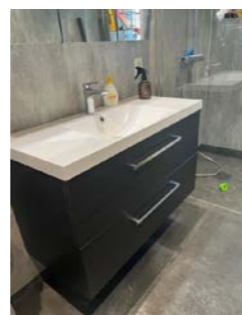


1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

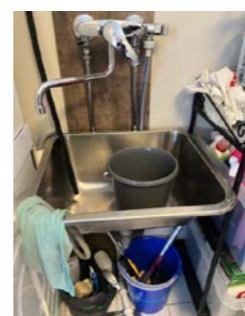
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

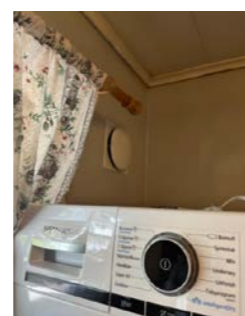
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sår og slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer godt med dette avvik



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra loftstue.
Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Vegghengt toalett og skap med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

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

Vannstopper etablert.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Tilstandsrapport

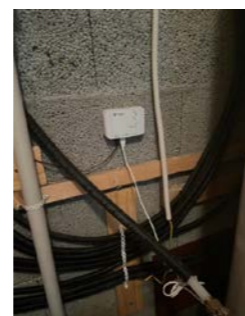
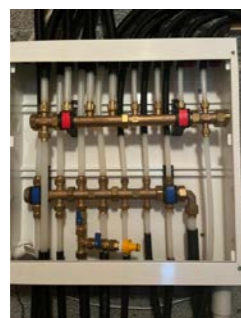


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap i underetasje

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast 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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert i trappeløp



TG 1 Varmtvannstank

300 liter vv beholder fra 2005 plassert i underetasje

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

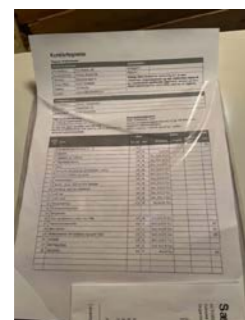
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.



Tilstandsrapport



- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengestein fra byggeår.

TG 1 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer i forkant av tomt



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 montert

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

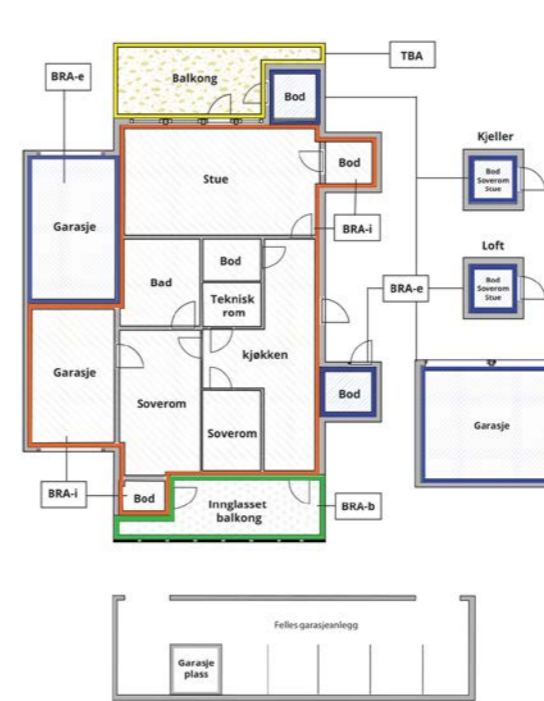
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 etasje | 100 | 32 | | 132 | 54 | | 132 |
| 2 etasje | 57 | | | 57 | | | 57 |
| Underetasje | 130 | | | 130 | | | 130 |
| SUM | 287 | 32 | | | 54 | | 319 |
| SUM BRA | 319 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Entré , Trapperom , Stue , Bad , Gang , Kjøkken , Vaskerom , Bod | Garasje | |
| 2 etasje | Trapperom , Loftstue , Toalettrom , Gang , Soverom , Bod , Bod 2 | | |
| Underetasje | Trapperom , Gang , Bad , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Garderobe , Bod , Bod 2 | | |

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje:
Trapperom: 6,3
Gang: 8,8
Bad: 11,8
Teknisk rom: 4,9
Soverom 1: 14,6
Soverom 2: 13,6
Soverom 3: 11,0
Garderobe: 4,5
Bod 1: 18,6
Bod 2: 28,5

1 etasje:
Entre: 6,6
Trapperom: 6,8
Stue: 49,5
Bad: 5,3
Gang: 4,8
Kjøkken: 14,1
Vaskerom: 7,4
Bod: 2,9
Garasje: 32,3

2 etasje:
Trapperom:
Loftstue:
Toalettrom:
Gang:
Soverom:
Bod 1:
Bod 2:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om tilbygget terrasse og garasje med avstand til grense på 1 meter. Godkjenningen omtaler ikke nytt rom under terrasse med tilkomst fra underetasje. Loft er innredet til varig opphold uten at dette fremkommer på godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 210 | 109 |



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 02.5.2024 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
| | Magnar Andreassen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4628 VAKSDAL | 20 | 450 | | 0 | 556.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Ospeholtet 23

Hjemmelshaver

Andreassen Ingrid Meland, Andreassen Magnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrasket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er svakt skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Siste hjemmelsovergang

År

1988

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|------------------|------------|--------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 24.03.2024 | Mottatt 07.05.2024 | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Infoland.no | 02.05.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 02.05.2024 | Avgitt | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 02.05.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving 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 hammerlektrode 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/OQ1237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|-------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Arna/Asane | |
| Oppdragsnr. | |
| 1501240050 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Ingrid Meland Andreassen | Magnar Andreassen |
| Gateadresse | |
| | |
| Poststed | Postnr |
| | |
| 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 | 1989 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 35 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalensnr. | 92328989 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IMA, MA

Document reference: 1501240050

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1501240050

- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 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
- 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

Document reference: 1501240050

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------------|--|----------------------------|---|
| Ingrid Meland Andreassen | 4e82a750b65d8ee5a8226774aacdc2ad839a723b | 24.03.2024 16:38:59 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Magnar Andreassen | d29b5d5d355b089cccf4468868f39b5efa455b6a | 24.03.2024 10:07:23 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1501240050

Document reference: 1501240050

- 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>



VAKSDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

5280 DALEKVAM
Tlf. (05) 59 60 20 - 59 63 15

Magnar Andreassen,
5280 Dalekvam.

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Jnr. 632/89, SL/k1
Ark. 511

Dato:

12.04.89

Bruksløyve for huset Dykkar, oppført på eigedomen gnr. 20
bnr. 450 i Vaksdal kommune.

Stadfester at bygget er oppført i samsvar med godkjent byggemelding.

Fylgjande arbeid står att:

1. Montering røykpipe frå loft til forskriftsmessig høgd over tak. Eldstad må ikkje monterast til røykpipe før dette arbeidet er utført.
2. Montering av våtromsbelegg på golv - veggar bad hovudplan.
3. Overgang golv-vegg på vaskerom må få vasstett utføring.
4. Montering røykvarslarar.
5. Dør ut frå stove må stengjast tryggjande til terrenget utanfor er oppfylt.
6. Opparbeiding trapp ved hovudinngang og dør til vaskerom.
7. Alt innreiingsarbeid på loft.
8. Planering kring huset i samsvar med fasadeteikning. Vatn frå stuprenner må førast i røyr bort frå grunnmur.

Med helsing

Bygningsseksjonen i Vaksdal

For:

5280 Dalekvam

Sigm. Lid

**FERDIGMELDING/-
BESIKTIGELSE**

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

TEKNISK KONTOR

07.10.88

1870 ARKIV NR. 511/512

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

Vaksdal

Byggeplass (Adresse)

Stanghelle

Matr. nr.

G. nr. 20

B. nr. 450

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

Magnar Andreassen

Adresse

5280 DALEKVAM

Telefon

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato

7/10

, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

NB Gjelder kun avløp

Sted

Dale

Dato

7/10-88

Autorisert rørlegger

Jar Stanghelle

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

Godkjennes ikke av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted

Dato

Signatur

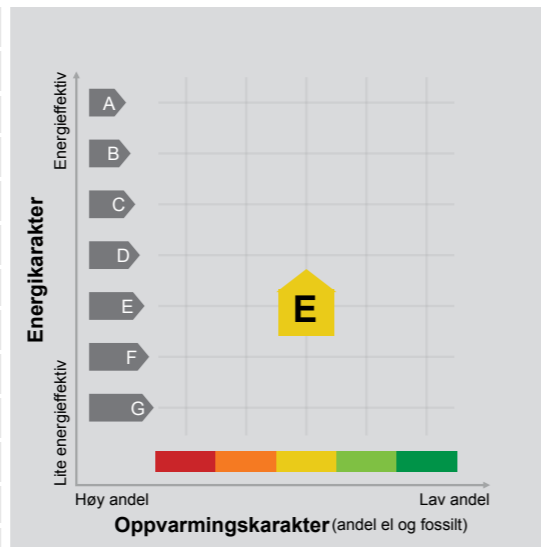
K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

E B A/S - OTTA

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Ospehølet 23 |
| Postnummer | 5724 |
| Sted | STANGHELLE |
| Kommunenavn | Vaksdal |
| Gårdsnummer | 20 |
| Bruksnummer | 450 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningnummer | 9830774 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | f14a5647-ad33-4712-a43c-095f2c1b76d7 |
| Dato | 14.05.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1989 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 319 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ospeholtet 23
Postnummer: 5724
Sted: STANGHELLE
Kommune: Vaksdal
Bolignummer: H0101
Dato: 14.05.2024 14:43:58
Energimerkenummer: f14a5647-ad33-4712-a43c-095f2c1b76d7

Kommunennummer: 4628
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 450
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9830774

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

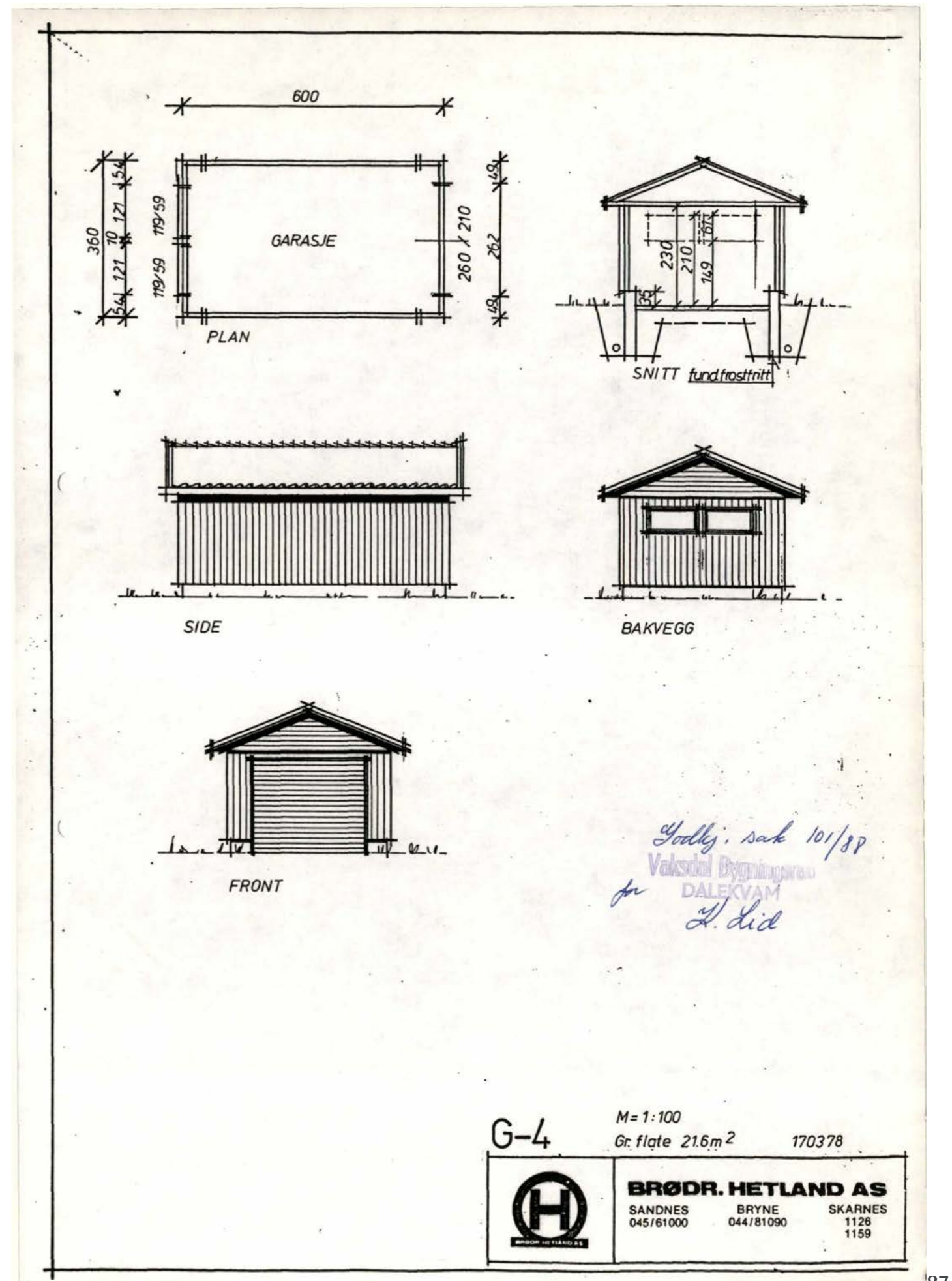
Tiltak på elektriske anlegg

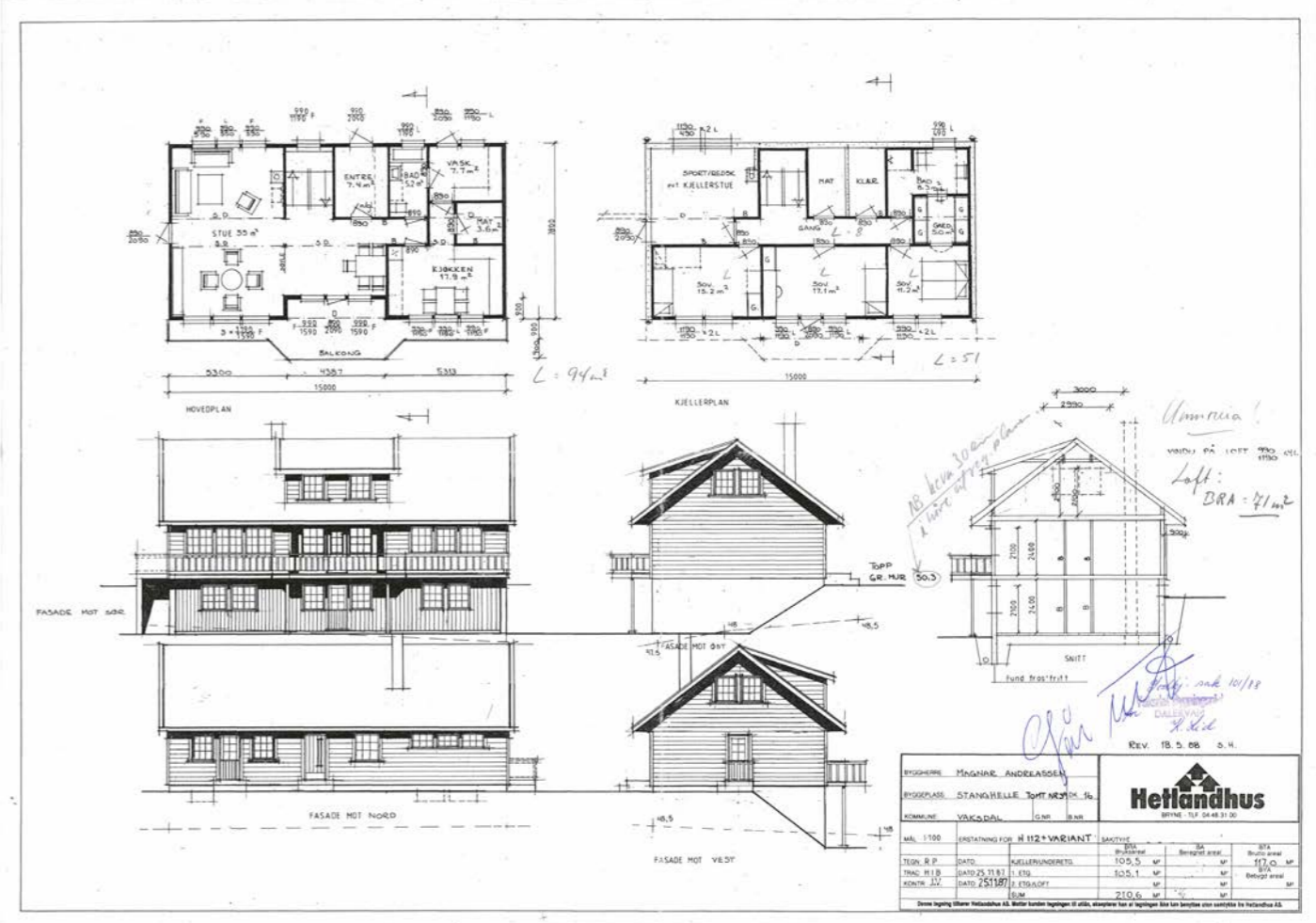
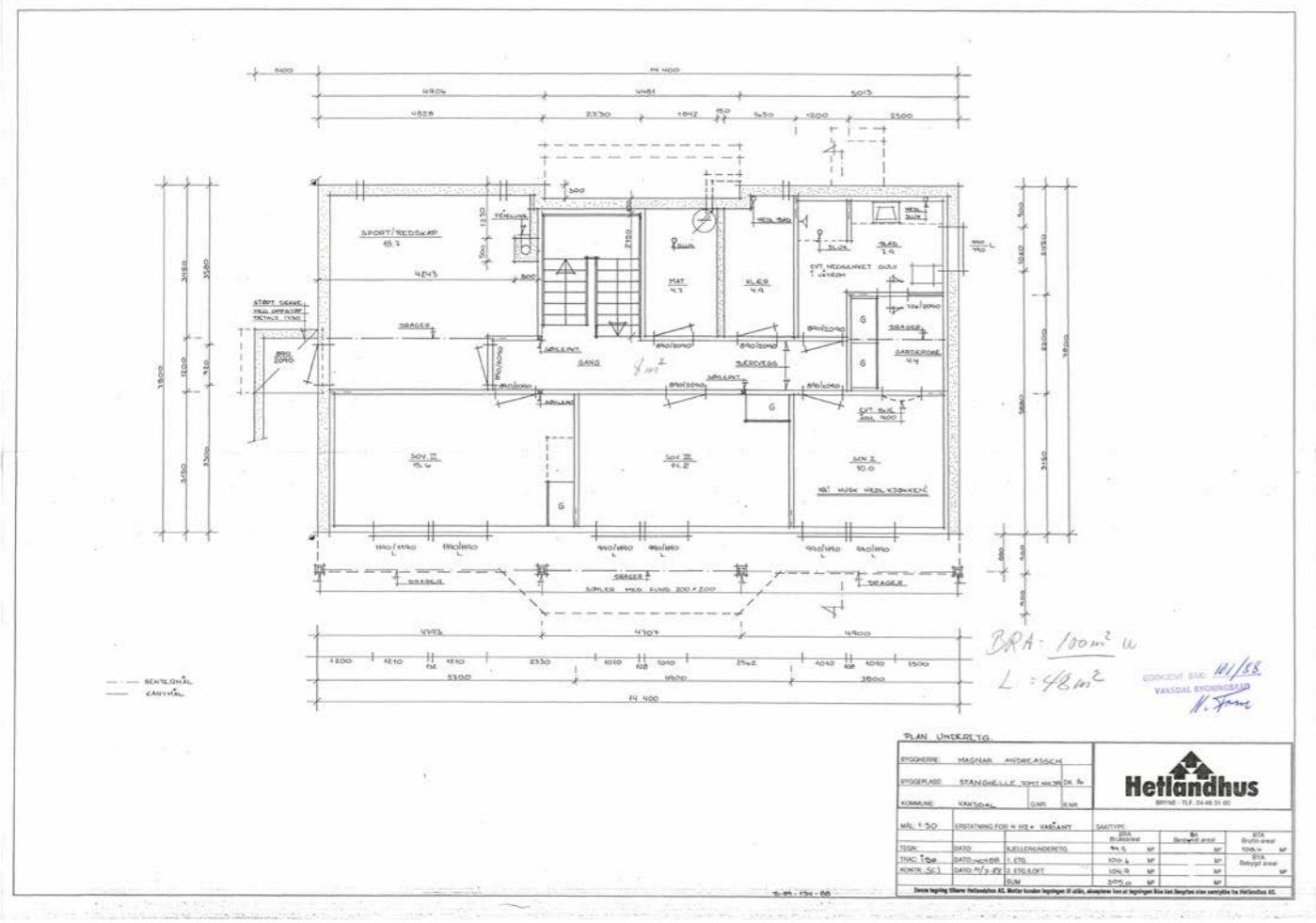
Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





Ospeholtet 23

Nabolaget Stanghelle - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------|-------------|
| 🚗 Stanghelle sør | 14 min 🚶 |
| Linje NW162, NW420, 920, 950 | 1.1 km |
| 🚗 Stanghelle stasjon | 15 min 🚶 |
| Linje R40 | 1.2 km |
| ✈️ Bergen Flesland | 1 t 1 min 🚗 |

Skoler

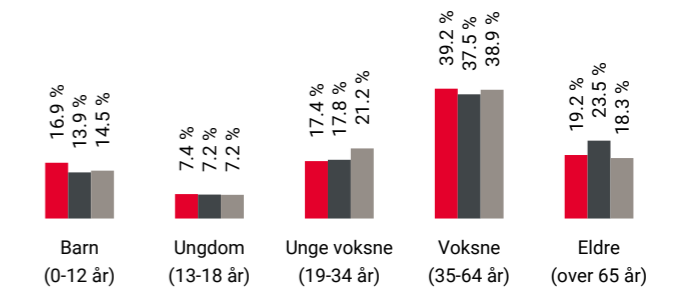
| | |
|----------------------------|----------|
| Stanghelle skule (1-7 kl.) | 25 min 🚶 |
| 94 elever, 7 klasser | 1.8 km |
| Dale skule (1-10 kl.) | 10 min 🚗 |
| 249 elever, 17 klasser | 7.8 km |
| Arna videregående skole | 37 min 🚗 |
| 200 elever | 33.3 km |
| Osterøy vidaregåande skule | 40 min 🚗 |
| 123 elever, 9 klasser | 41.2 km |

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



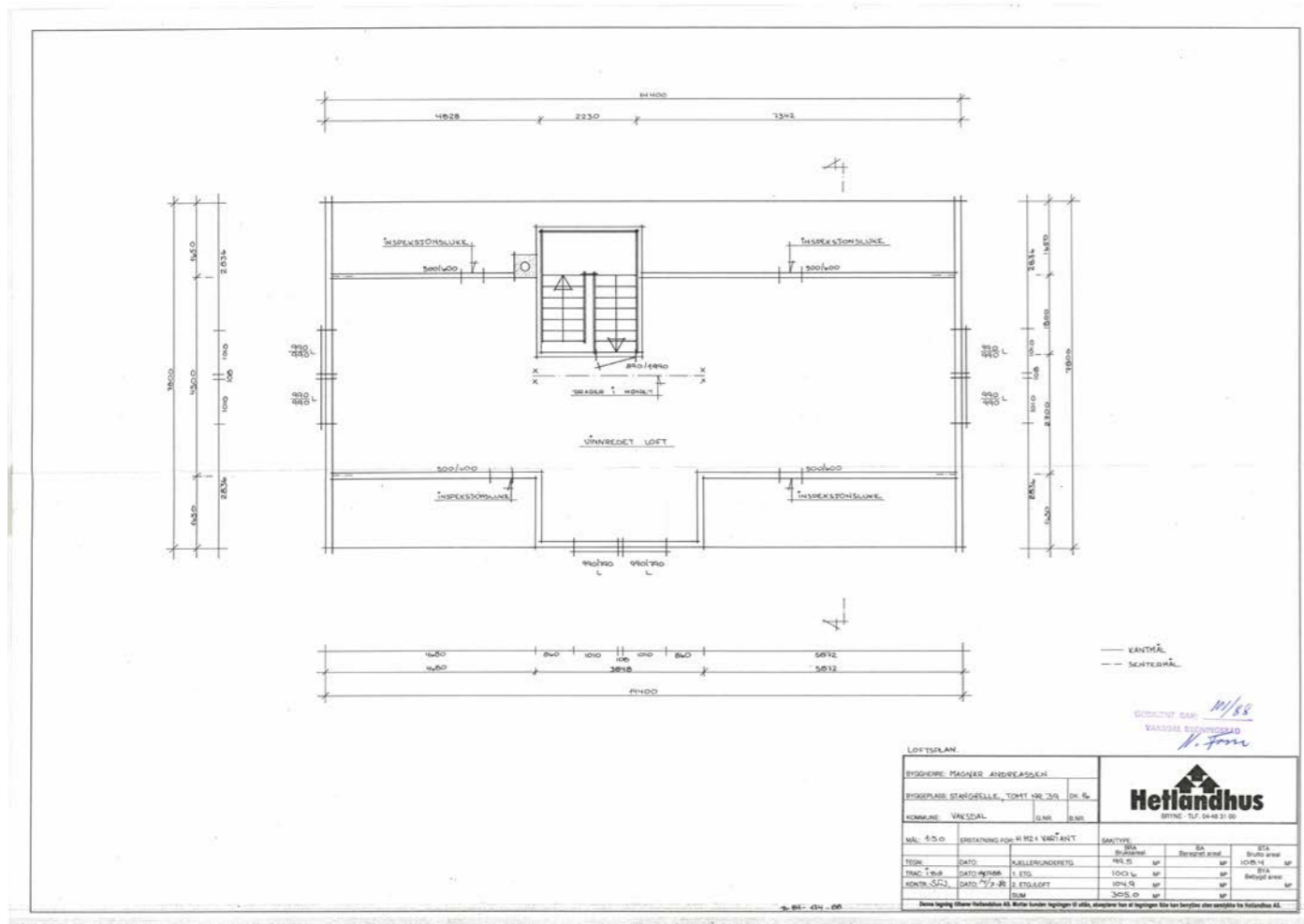
| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Stanghelle | 813 | 342 |
| Vaksdal kommune | 3 867 | 1 993 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|-------------------------------|----------|
| Stanghelle barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 54 barn | 1.2 km |
| Dale barnehage (2-5 år) | 10 min 🚗 |
| 34 barn | 8 km |
| Vaksdal barnehage (1-5 år) | 13 min 🚗 |
| 56 barn | 10.5 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Coop Marked Stanghelle | 13 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.1 km |
| Coop Extra Dalekvam | 9 min 🚗 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 7.7 km |





| LOFTSPLAN | |
|---|---------------------------------|
| EGNEDE: FAGLER, ANDEKASSE/EN | |
| EIGERLAG: STANGHELLE, TOMT NR. 23/1, 23/2, 23/3 | |
| KOMMUNE: VAKSDAL | |
| MÅL: 4.5.0 | ERSTATNING FOR 11 REK. VÅRSTANT |
| STAD: 1.0.0 | STAD: 1.0.0 |
| STAD: 1.0.0 | STAD: 1.0.0 |
| STAD: 1.0.0 | STAD: 1.0.0 |




0 50 100 Pottel i skemessorden 1:1 er denne trykjen 100 mm. Dansk Scanning AS


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

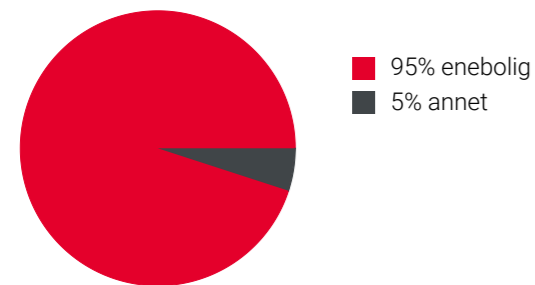
 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

Sport

-  Stanghelle idrettsplass 25 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km
-  Dale barne- og ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 7.9 km

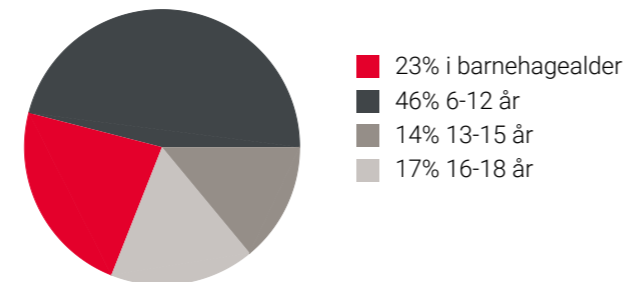
Boligmasse



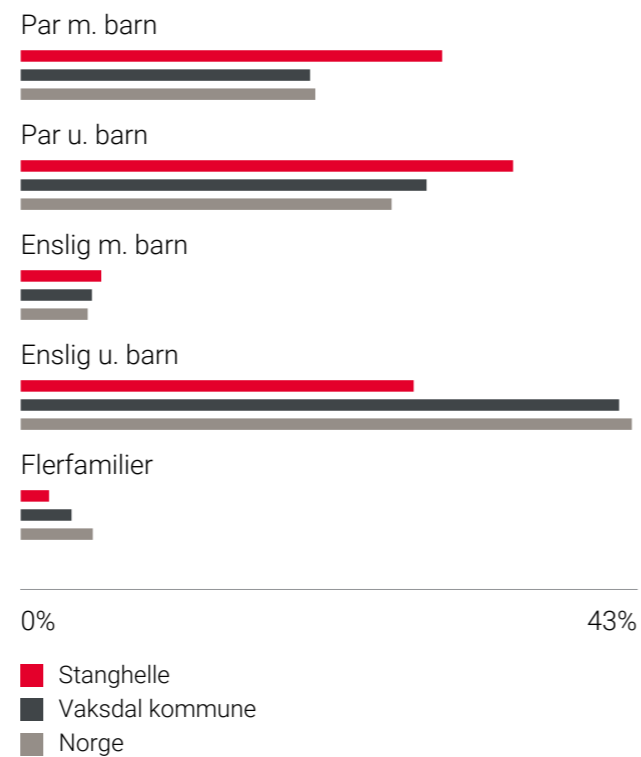
Varer/Tjenester

 Dale apotek 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

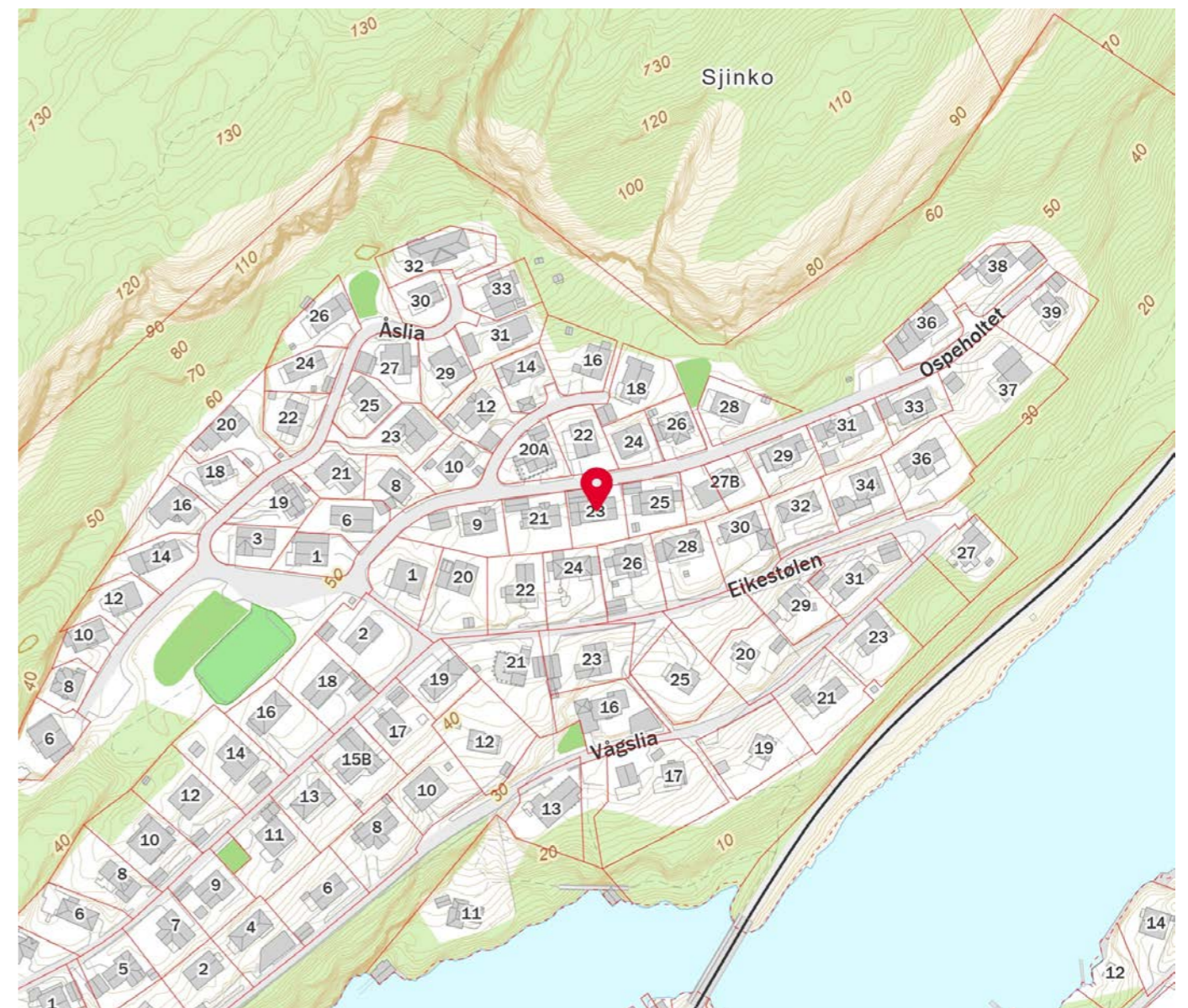
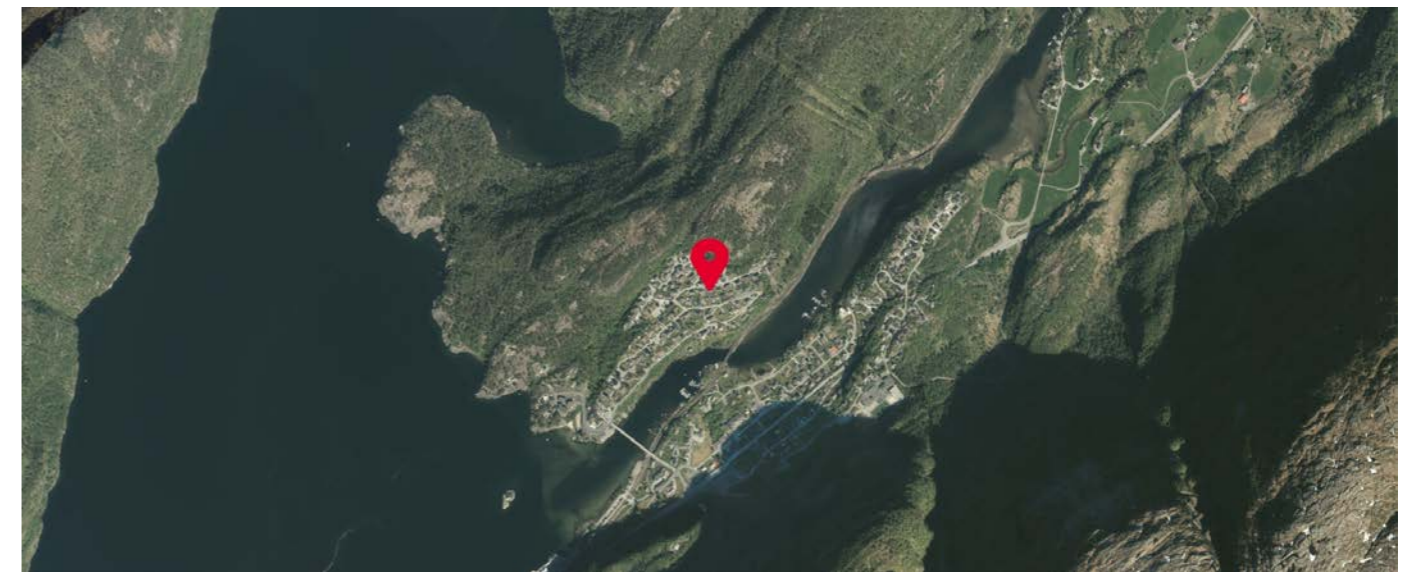


Familiesammensetning



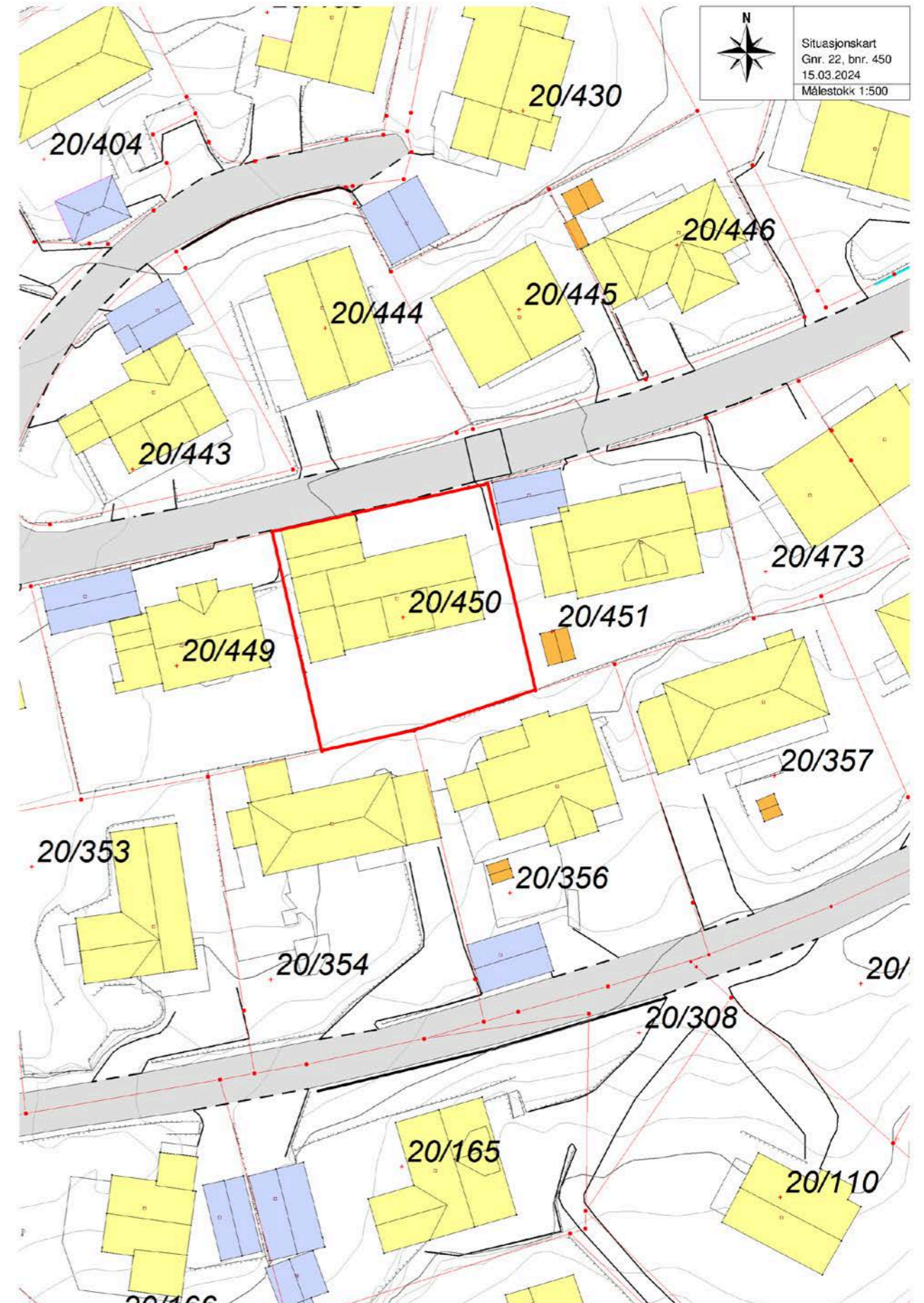
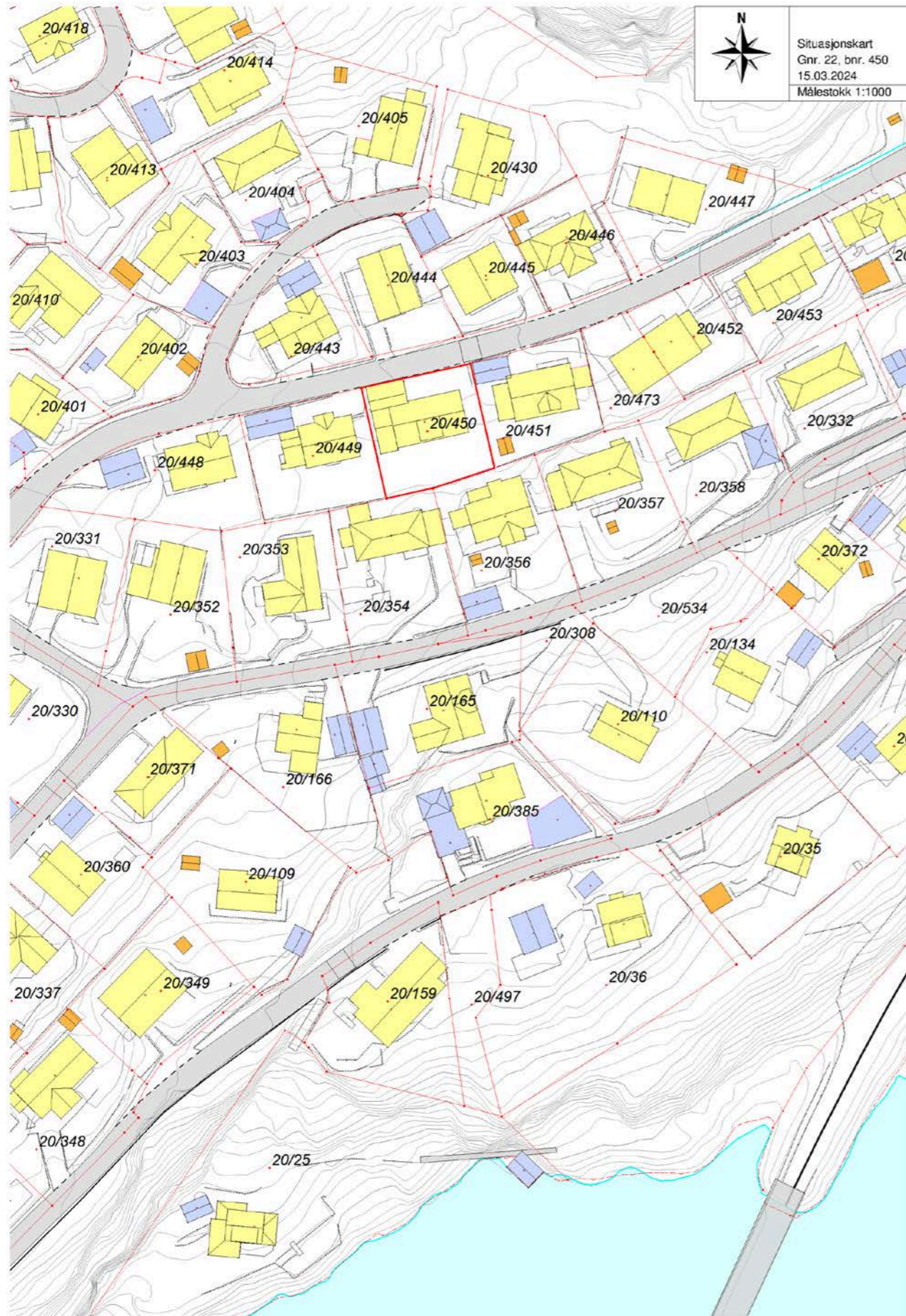
Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ospeholtet 23
5724 STANGHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide**Oppdragsnummer:** 1501240050**Telefon:** 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon