

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 490,-
Total ink omk.: Kr 1 733 490,-
Selger: Ronny Thunes

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1885
BRA-i/BRA Total 222/222 kvm
Tomtstr.: 148825 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 2
Gnr. 12, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1501240187

Småbruk med løe,
strandlinje og praktfull
utsikt

Velkommen til dette koselige småbruket med høy og fri beliggenhet! Eiendommen er plassert på en tomt med naturskjønne omgivelser og har en praktfull utsikt. Eiendommen er usjenert og privat med stort uteareal. Her kan en nyte et landlig liv samtidig som hverdagslige nødvendigheter er innenfor en kort rekkevidde. En kan en ha enkelt dyrehold, plante, dyrke og hogge trær på egen eiendom o.l.

Boligen er delt inn i 2 deler, med inngang på hver sin bakside av huset. Begge delene har stue, med peis og kjøkken. Huset har 2 balkonger, 1 til hver del. Vakker utsikt også fra boligen.

Eiendommen har strandlinje, bruksrett til naustetomt med grunnmur og jaktrettigheter samt del av uregistrert jordsameie.

Boligen holder en eldre standard hvor rehabilitering og oppussing må påberegnes.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen26
Tilstandsrapport45
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94

















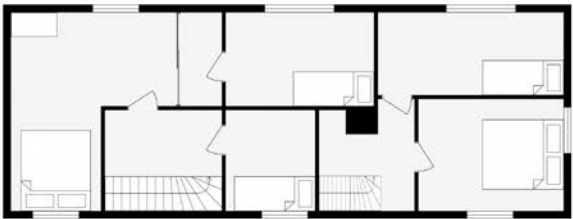
Plantegning



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



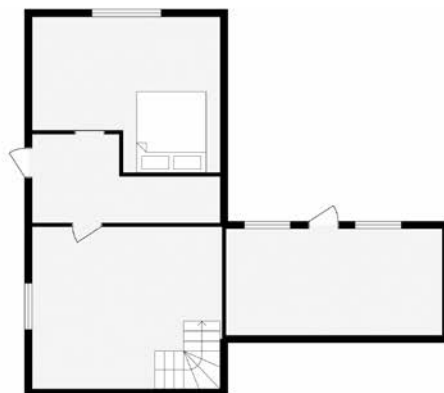
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

Notater



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: 222 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 67 m²
Kjeller:
Entre: 4,2
Kjellerstue: 19,5
Uinnredet kjellerrom: 16,5
Uinnredet kjellerrom: 24,2

1. etasje
BRA-i: 98 m² 1 etasje:
Entre/trapperom: 5,0
Kjøkken 1: 10,4
Kjøkken 2: 12,0
Stue 1: 19,9
Stue 2: 23,3
Vindfang: 4,3
Trapperom: 5,9
Bad: 3,9
Vaskerom: 2,9
Soverom: 5,6
Bod: 1,7

2. etasje
BRA-i: 57 m² Loftsetasje:
Trapperom 1: 5,1
Trapperom 2: 6,3
Garderobe: 2,3
Soverom 1: 11,5
Soverom 2: 8,4
Soverom 3: 5,4

Soverom 4: 7,8
Soverom 5: 7,3

TBA fordelt på etasje

1. etasje
19 m²

Ikke målbare arealer

4 m2 i loftsetasjen iht. tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

148825 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og landlig tomt i Vaksdal. Privat og bratt vei opp til boligen. Naturskjønne omgivelser med fantastisk utsikt utover Sørfjorden og omkringliggende natur. Tomten grenser til sjø og har strandlinje.

God plass rundt huset for de som ønsker enkelt dyrehold eller bruke marken til dyrking og ytterligere planting o.l. Det er også mye skog og trær på egen eiendom som kan brukes/felles/nyttes hvis ønskelig.

I gårdskart står marken oppført bl.a. med 3,3 mål dyrket jord, 96,5 mål med produktiv skog og 47,5 mål med annet markslag.

Kommunen opplyser om areal i uregistrert jordsameie på 3 235 955,7 kvm. Gjelder sammen med flere andre bruksnumre. Totalt 6 eiendommer i det uregistrerte jordsameiet. Det opplyses om jaktrettigheter og beiterettigheter som følger med

som en del av rettighetene. Det opplyses om at andel i det er uregistrerte jordsameiet er 9,7%. Selger opplyser også at det tilhører lakserett og at tidligere eiere fikset mye laks. Megler har ikke funnet dokumentasjon rundt dette.

Jaktlag som det er mulig å være med i. Deling ut fra hvem som er med og hvor mange dyr en feller. Kontakt megler for ytterligere spørsmål/opplysninger.

Informasjon fra kommunen:

"På gnr. 12, bnr. 2, 6 er grensene i matrikkelkartet merka med dårleg kvalitet. Eigedommen gnr. 12, bnr. 2 er oppretta ved skyldskifte 22.05.1882 og gnr. 12, bnr. 6 er oppretta ved skyldskifte 28.05.1883 skyldskifte inneheld berre ei skildring av eigedomsforholda og ikkje noko kart. Det var fyrst i 1980 ved innføringa av delingslova det vart stilt krav til at nye eigedommar på landsbygda skulle målast opp og kartfestast, kommunen fekk då ansvaret for dette. Eldre eigedommar på landsbygda er ofte ikkje oppmålt og nøyaktig kartfesta. For å få rette grenser i kartet må grunneigar rekvirere oppmålingsforretning hjå kommunen eventuelt grensefastsetting av jordskifteretten.

Kartverket har stilt krav til at alle eigedommar i matrikkelkartet skal vera omslutta av eit polygon, det har våre mange ulike prosjekt der gamle eigedomar er kartfesta ut i frå skildringane i skyldskifte og ØK kart, desse grensene er sjølvsaugt ikkje nøyaktige men ligg i kartet merka med dårleg kvalitet, dette gjeld også for gnr. 12, bnr. 2, 6. Det er mogleg at grunneigar har full kontroll på eigedomsgrensene, krossar og merkesteinar, og kan påvise desse. Eg vil berre informere om at situasjonskartet eg sender dykk ikkje er nøyaktig."

Beliggenhet

Vaksdalsvegen 836 har en landlig og naturskjønn beliggenhet like utenfor Vaksdal. Eiendommen ligger i fjellsiden og har en vakker utsikt utover Sørfjorden og Bruvik. Boligen har ingen innsyn fra naboer og har egen privat vei opp til bygget. Her kan en virkelig nyte fred og ro, men samtidig ha nærhet til det meste.

Området har rikelig med turmuligheter og friluft. Alt fra enkle dagsturer til krevende turer over flere dager. Tur til Bogavatnet, Jamnasåta og Flordalen er gode alternativer med start i Vaksdal. Nøst medfølger boligen for de som er interessert i båt, kajakk og fiske, men her står bare grunnmuren igjen.

Vaksdal befinner seg i underkant av 5 minutter unna med bil, og Indre Arna med Bergen ca. 17 minutter og ca. 35. I Vaksdal finner du dagligvarebutikk med mer, og dersom en får bruk for brede utvalg servicetilbud er turen kort til Arna og Bergen.

En kjøretur på ca. 17 minutter tar deg til enten togstasjonen i Arna eller Dale. Her går det avganger til Bergen og Voss.

Adkomst

Enkel adkomst, følg nummerering frem til einedommen. Anbefales å parkere ved tunellen for så å gå opp til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Vaksdal har skole (1-7 klasse) samt barnehage, begge innen 4km fra boligen.

For ungdomsskole og videregående er Dale og Arna nærmeste mulighet.

Skolekrets

Barnehage og barneskole i Vaksdal. Ungdomsskole og videregående skole i Arna og Osterøy.

Offentlig kommunikasjon

Togstasjon i Dale og Arna.
Busstopp 200 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:
Det er tekket med stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer.

Veggkonstruksjon:
Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.

Vinduer:
Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:
Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, lekkasje frå grunnmur i hjørne i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja, tilsig av vatn frå avløp, grunn.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, lekkasje ved pipe, da det vart lagt parkett i stove av forsikringselskap,bevegelse på pipe som førde til lekkasje ved ovn som man ser tydeleg i dag.men vart teken hand om.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja, mus er det spor etter,men ikkje noko vidare enn det.

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, instalert - målar. Arbeid utført av: sæterbø elektro på vaksdal.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært, montert pipehatt,på gamle delen og ny pipe på nye delen. Arbeid utført av: huksar ikke

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja, boligen har vert, generasjonsbolig.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Ja, det er pant i eiendomen.

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)?
- Ja, kanskje angåand nøst, da det ligg på ein plass med mange eigara, men det er ein fille sak.

Tilleggskommentar:
Trenng vedlikehald.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Vaksdalsvegen 836! Boligen er plassert på en tomt med naturskjønne omgivelser og har en praktfull utsikt utover Sørfjorden og Osterøy. Eiendommen er usjenert og privat med stort uteareal. Her kan en nyte et landlig liv samtidig som hverdagslige nødvendigheter er innenfor en kort rekkevidde.

Boligen er delt inn i 2 deler, med inngang på hver sin bakside av huset. Begge delene har stue, med peis og kjøkken. Huset har 2 balkonger, 1 til hver del. Boligen har en vakker utsikt fra balkong, stue, kjøkken og soverom.

Boligen pg løe holder en eldre standard hvor modernisering og oppussing må påberegnes.

Velkommen på visning!

Stue:
Boligen har to stuer i hver sin del av boligen. Stuene har areal på 19,9 m2 og 23,3 m2 hvor begge kan innredes med både sofagruppe og spisestue. Det er utgang til herlig uteplass fra begge stuene, med nydelig utsikt over fjorden og mot Osterøy.

Kjøkken:
To kjøkken på 10,4 m2 og 12,0 m2. Det første kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Det andre kjøkkenet har glatte fronter og stål benkeplate med nedfelt vask. Begge kjøkken kan innredes med enkelt spisebord om ønskelig.

Soverom:
Boligen har totalt 5 soverom på 11,5 m2, 8,4 m2, 5,4 m2, 7,8 m2 og 5,6 m2. Det største soverommet vil naturlig bli benyttet som hovedsoverom. Hovedsoverommet kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet standard soveromsmøblement. Resterende soverom kan benyttes som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Kjellerstue:
Romslig kjellerstue på 19,5 m2. Rommet er et

ypperlig ekstra oppholdsrom for barnefamilien – og kan innredes med sofagruppe og mediemøblement.

Bad / vaskerom:
Bad med fliser på gulv og plater på vegg. Det er betydelig slitasje på gulv, vegger, toalett og vask. Vaskerom med betong på gulv og malte plater på vegg. Eldre, sluk, utslagsvask og vv beholder.

Bod:
Boligen har god lagringsplass i bod og uinnredet kjellerrom.

Standard
Boligen har eldre standard og trenger full rehabilitering. Vann er koblet fra etter tidligere lekkasje. Bad i ene delen må etableres igjen etter lkkasjen som var i kjeller. Elektrisk må oppdateres og settes i stand.

Innvendige overflater:
Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.
Innvendige vegger og himling med laft, 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 > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe bøyde plater registrert
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

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.
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse og rekkverk med slitasje.
Tiltak: Oppgradering må påregnes

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

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mangler en skapdør
Tiltak: Fungerer med dette avvik

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning: Noe bruksslitasje registrert
Tiltak: Oppgradering må påregnes

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak: Foreta kontroll av brønnvann. Avløpsanlegget må sjekkes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Synlige spor etter mit i veggkonstruksjon
Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Tiltak mot mit anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Synlig nedbøyning og skjevhet i møne og på raft
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Estimat gjelder nærmere utredning av årsak.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Slitasje på ovner
Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Oppgradering må påregnes

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene Må ses i sammenheng med drenering, fuktsperre og nedløpsrør. Estimat gjelder nærmere utredning

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Må ses i sammenheng med estimat for oppgradering av bad i sin helhet

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Estimat må ses i sammenheng med oppgradering av rommet i sin helhet

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk.
Tiltak: Ventilatoren må skiftes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør. Synlig lekkasje på bad
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Estimat gjelder nærmere utredning

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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: Registrerte avvik medfører anbefaling om utbedring og uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet. Estimat gjelder det nevnte

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller

en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Tiltak: Drenering må skiftes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette

Forhold som har fått TGIU: Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk: Ventilator ikke montert.

For ytterligere opplysninger se vedlagte takst.

Innbo og løsøre
Eiendommen selges slik som den står og blir ikke ytterligere rengjort/utvasket. Eier tar bare ut personlige eiendeler og bestemmer selv hva de tar ut.

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på privat vei og tomt. Bratt bakke opp til eiendommen

Radonmåling

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

Diverse

Byggeår er antatt 1885. (Tomt opprettet i 1882) Tilbygget i 1976.

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 opplyses at det er en laksefiskeplass med hytte ved sjø. Denne disponeres og brukes av hovedbruket. Tilhører ikke denne eiendommen.

Det følger med rett til naustetomt ved sjø med gangvei frem. Står i dag grunnmur på tomten.

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

Energi

Oppvarming
Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 3 536

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr for Vaksdalsvegen 836 er kr 1 497,48,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 073

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 696 694

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 647 437

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 2 i Vaksdal kommune.Gårdsnummer 12, bruksnummer 6 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:

1891/900153-1/51
13.07.1891 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rett til oppdemming av Bogavannet og andre vann på Boges grunn m.v., med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1914/900240-1/51
01.04.1914 UTSKIFTING
Over innmarken.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Utskiftning over innmark.
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1922/904984-1/51
16.10.1922 ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1922/904985-1/51
06.12.1922 ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1924/906026-1/51
18.08.1924 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tyde.

1941/1455-1/51
14.07.1941 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokument fra 1941 med grenseforretning.

1942/2341-1/51
06.10.1942 BESTEMMELSE OM BEITERETT
Forlik i Midhordland herredsrett mellom oppsitterne på Nordvik og Boge ytre.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Saken gjelder anke over Voss utskiftningsretts kjennelse av 2-7/7 1941 angående grensen mellom Samnanger og Bruvik, forsåvidt angår pkt. 4 "Grønskaret - Bogaskaret". Videre kommer det frem etter diskusjon i dokument at Nordvik har eiendomsrett til det markerte felt ((fikk ikke vedlagt kart men tolket utifra dokumentet at det er snakk om Ytre Boge og Grøskargjelet), men samtykker at motpart (Boge) har rett i feltet til beite og jakt på lik linje med Nordvik.
- Dokumentet inneholder avklart eiendomsrett mellom Nordvik og Ytre Boge i jordsameie.

1974/2383-3/51
29.04.1974 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 24
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Skjøte om overtagelse av en parsell kalt "Hellebekk".
Parselleierne har rett til:
1. Å anlegge brønn - samt legge ned vannledning frem til parsellen.
2. Å legge ned 2 septiktanker samt føre kloakkledning frem til sjøen.
3. Å anlegge en 1m. bred gangvei fra parsellen til sjøen.

4. Rett til å bygge en 3,5m. bred vei fra parsellen og frem til selgerens (gnr. 12, bnr. 2) gårdsvei og videre rett til å benytte gårdsveien frem til riksvei nr. 13.
"De 2 gangveier som nå går over parsellen skal parsell-eieren legg om og gjøre i samme stand som tidligere. Parsellen skal holdes inngjerdet med lovlig gjerde."

1979/4484-1/51
05.07.1979 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 21
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Bruksrett til bnr. 21 for vei fra riksvei 13 og opp til tunet hans. Samt bruksrett til gangvei. Gir også rett til å parkere og sette opp garasje. De fikk i tillegg rett til å bygge bilvei fra parkeringsplassen.

1984/3515-2/51
01.06.1984 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 26
Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.
Bestemmelse om vannrett
- Bestemmelse om vann, kloakk og veirett:
1. Gnr. 12, bnr. 26 har rett til på et tjenligt sted på eiendom gnr. 12, bnr. 2 å opparbeide seg en vannbrønn og rett til å legge ned og vedlikeholde vannledning fra brønnen over selgerens eiendom til parsellen (bnr. 26)
2. Gnr. 12, bnr. 26 har rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledningen fra parsellen (bnr. 26) over gnr. 12, bnr. 2, på avtalt sted til sjøen.
3. Gnr. 12, bnr. 26 har rett til å opparbeide og vedlikehold en 5m bred vei over gnr. 12, bnr. 2 på avtalt sted til parsellen (bnr. 26).

1984/4326-1/51
03.07.1984 LIVSVARIG BORETT

Bestemmelse om brensel
Rettighetshaver Alma Thunes
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Livsvarig borett i nordøstre del av våningshuset.
- Rett til opphugget ved til brensel.

1988/1589-2/51
29.02.1988 BRUKSRETT
Til leilighet, nærm. spesifisert, for Thunes Nils E. f. 12 11 28 og Jenny.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Skjøte overføring fra far til sønn for eiendommene gnr. 12, bnr. 2 og bnr. 6 med påstående bygninger.
Med i overdragelsen følger nøst.
1. Nils og Jenny Thunes har så lenge de lever vederlagsfri bruksrett til leiligheten i vestre del av våningshuset.

1882/900016-1/51 22.05.1882 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 1

1974/2383-1/51
29.04.1974 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4628 GNR: 12

1983/9233-1/51
16.12.1983 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 26
- Målebrev over en del av gnr. 12, bnr. 2 i Vaksdal.

2020/986100-1/200
01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 1251 GNR: 12 BNR: 2

1941/1455
14.07.1941 Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 12 bnr. 6
- Grensesak mellom eiendommer i Samnanger og Bruvik.

Bnr 6:
Heftelser i eiendomsrett:
1891/900153-1/51 13.07.1891
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rett til oppdemming av Bogavannet og andre vann på Boges grunn m.v., med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1914/900240-1/51 01.04.1914 UTSKIFTING
Over innmarken.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Utskiftning over innmark.
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1922/904984-1/51 16.10.1922 ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1922/904985-1/51 06.12.1922 ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder, har det ikke vært mulig å tyde.

1924/906026-1/51 18.08.1924
UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Utskiftningsrett fra 1924.

1941/1-1/51 14.07.1941
ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Grensesak mellom eiendommer i Samnanger og Bruvik.

1942/2341-1/51 06.10.1942
BESTEMMELSE OM BEITERETT
Forlik i Midhordland herredsrett mellom oppsitterne på Nordvik og Boge ytre.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Saken gjelder anke over Voss utskiftningsretts kjennelse av 2-7/7 1941 angående grensen mellom Samnanger og Bruvik, forsåvidt angår pkt. 4 "Grønskaret - Bogaskaret". Videre kommer det frem etter diskusjon i dokument at Nordvik har eiendomsrett til det markerte felt ((fikk ikke vedlagt kart men tolket utifra dokumentet at det er snakk om Ytre Boge og Grøskargjelet), men samtykker at motpart (Boge) har rett i feltet til beite og jakt på lik linje med Nordvik.
- Dokumentet inneholder avklart eiendomsrett mellom Nordvik og Ytre Boge i jordsameie.

1963/5049-2/51 14.10.1963
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 21
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om vannrett

1974/2122-2/51 19.04.1974
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 23
Bestemmelse om garasje/parkering

1979/4484-1/51 05.07.1979
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 21
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Bruksrett til bnr. 21 for vei fra riksvei 13 og opp til tunet hans. Samt bruksrett til gangvei. Gir også rett til å parkere og sette opp garasje. De fikk i tillegg rett til å bygge bilvei fra parkeringsplassen.

GRUNNDATA
1883/900008-1/51 28.05.1883 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 4

1963/5049-1/51 14.10.1963 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4628 GNR: 12 Gir BNR: 21 rettighet til:
1. Rett til en nøstvei fra parsellen over selgeren sin eiendom på avtalt sted.
2. Rett til å føre opp nøst 0,5m fra selgeren sin eiendom.
3. Rett til båtopptrekk.
4. Rett til å arbeide seg opp en vannbrønn på tjenlig sted samt legge vannledning og holde vedlikehold.
5. Rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledning.
6. Rett til å bruke gangvei samt til å legge om gangvei på avtale.

7. Rett til beiterett for 4 sauer. Denne fører ikke til eiendomsrett.
8. Plikter seg til å sette opp og vedlikeholde forsvarlig gjerde rundt parsellen.

1974/2121-1/51 19.04.1974 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4628 GNR: 12 BNR: 23
2020/1050492-1/200 01.01.2020
00:00
- Skyldskifte
På nærmere avtalt sted på selgers eiendom får parselleierne rett til å føre opp en garasje og bygge vei fra garasje til selgers gårdsvei. Og rett til å benytte hovedbrukets gårdsvei fra parsellen til riksvei. Parsellen skal holdes inngjerdet med lovlig gjerde.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1251 GNR: 12 BNR: 6

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for tilbygg datert 29.06.1976.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe

avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:
- Følgebrev for byggesøknad datert 03.04.1976, stemplet med godkjenning fra Vaksdal Bygningsråd.
- Søknad om byggetillatelse for tilbygg bolig, stemplet 20.04.1976. Søknaden er stemplet med godkjenning fra Vaksdal bygningsråd.
- Tegninger av tilbygg, stemplet med godkjenning i 1976.
- Godkjent byggemelding av tilbygg, på vilkår datert 07.05.1976.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.04.1976.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann eller avløp (er ikke tilrettelagt). Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal slamtømmeordning.

Vann: Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn. Det er også spor etter eldre brønn/ vannforsyning i kjeller. Vann er koblet fra etter tidligere vannlekkasje i u.etg.

Brønnen til denne eiendommen er oppe med løen. Nabo har også sin brønn på denne eiendommen, denne er på toppen av bakken.

Avløp: Eiendommen har privat avløpsløsning til spredning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNFR område etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

I følge kommuneplanen er arealbruken for eiendommen fastsatt til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR-område).

Faresone: Ras- og skredfare.

Det foreligger detaljregulering hvor plangrensene påvirker eiendommen.

E16 og Vossebanen, Arna - Stanghelle, Statlig Reguleringsplan:

- Statlig reguleringsplan med konsekvensutredning skal gi hjemmel i plan- og bygningsloven til å bygge ny veg og jernbane på strekningen mellom Arna og Stanghelle. Strekningen ligger i Bergen kommune og Vaksdal kommune.
- Dette vil gå i tunnell under eiendommen.

Bogetunnel:

Arealene i planområdet skal benyttes til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde.

Det er ikke startet planarbeid som kommunen kjenner til for området og det er heller ikke godkjent mindre vesentlige endringer av planen som påvirker eiendommen, som ikke er oppdatert i plankartet.

Det foreligger et planforslag for Vaksdal:

- Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at stasjonsbyen Vaksdal kan vokse og utvikles videre

til en flerfunksjonell plass med boliger, næring, handel, offentlig og privat tjenesteyting, blågrøne strukturer, møteplasser, friluftsliv og naturopplevelser. Vaksdal skal planlegges for en framtidig økning i folketall og tilreisende, og utviklingen skal forankrest i plassen sin natur og lokale historie.

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygningene er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Se vedlagte matrikkelrapport.

Kommentar bo- og driveplikt

Etter loven er det ikke boplikt. Men krav om boplikt

vil vurderes som vilkår i konsesjonssøknaden.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) – (4). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Etter samtale med kommunen skal det ikke være odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
42 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 490 (Omkostninger totalt)
59 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
62 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 749 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 752 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 43 490

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, salgsoppgave kr 1 950,-, visninger kr 3 900,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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 MNEF
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
23.04.2025



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vaksdalsvegen 836, 5725 VAKSDAL
VAKSDAL kommune
gnr. 12, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 Rapportdato: 12.09.2024 Oppdragsnr.: 20489-1731 Referansenummer: RU4582
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:



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.

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.



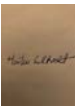
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Vaksdalsvegen 836, 5725 VAKSDAL
Gnr 12 - Bnr 2
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tillegg av kjeller og utgang til terrasser fra stuer.
Det medfølger løe i dårlig forfatning og grunnmur for naust på eiendommen
Eiendommen besitter betydelige arealer med storslått utsikt fra bolig.
Uteområde er i hovedsak naturtomt og tilkomst er bratt.

Bygningen har ringmur med kjeller, yttervegger i tømmerkornstruksjon og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med stålplater.

Bygningen er oppført sent på 1800 tallet, tilbygget i flere omganger, senest i 1976 og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med betydelig etterslep på vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1885

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og mangler.
Noe nedløp ført til bakken.
Nyere beslag rundt pipe uten synlige skader.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.
Det er foretatt måling ulike steder i innvendige tømmervegger med utslag på fukt.
Vegger er kledd med liggende trekledning med ulik alder.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.
Innvendige vegger og himling med laft, panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

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

Teglsteinspipe med nyere heldekkende beslag over tak.
Stålpipeline i tilbygget stue.
Peisovn med slitasje og eldre kamin med tilstrekkelig avstand til brennbart
Mangler ildfast plate og slitasje på feieluke registrert

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Gjelder kjellerrom i bakkant av husets kjeller.
Det er synlig vann på mur og målt høye fuktverdier i treverk

Innvendige trapper er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

Bad med fliser på gulv og plater på vegg.
Eldre sluk uten synlig membran. Betydelig slitasje på gulv, vegger, toalett og vask,.
Naturlig ventilasjon og ovn på vegg.
Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen og høye fuktverdier registrert

Vaskerom med betong på gulv og malte plater på vegg.
Eldre, sluk, utslagsvask og vv beholder.
Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen.

KJØKKEN

Eldre kjøkken med glatte fronter.
Stål benkeplate med nedfelt vask.
Ventilator ikke montert.

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Ventilator montert

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med ukjent alder.

Avløpsrør av eldre type.

Naturlig avtrekk og tilluft.

200 liter vv beholder plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trapperom.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

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

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

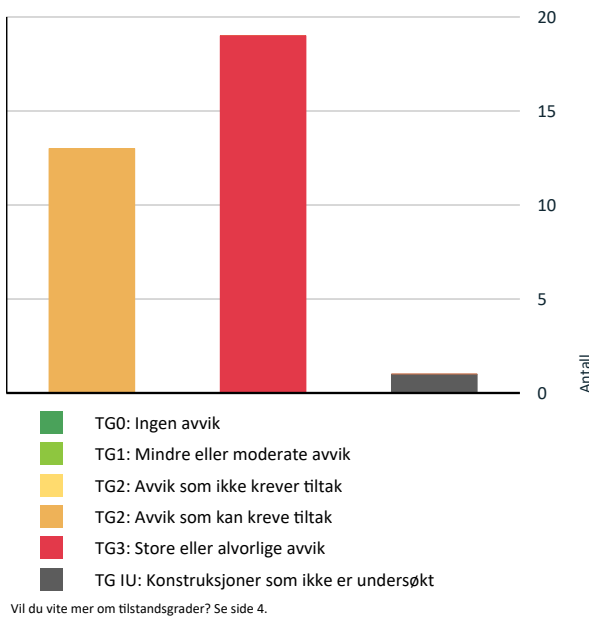
Lovlighet

Fritidsbolig

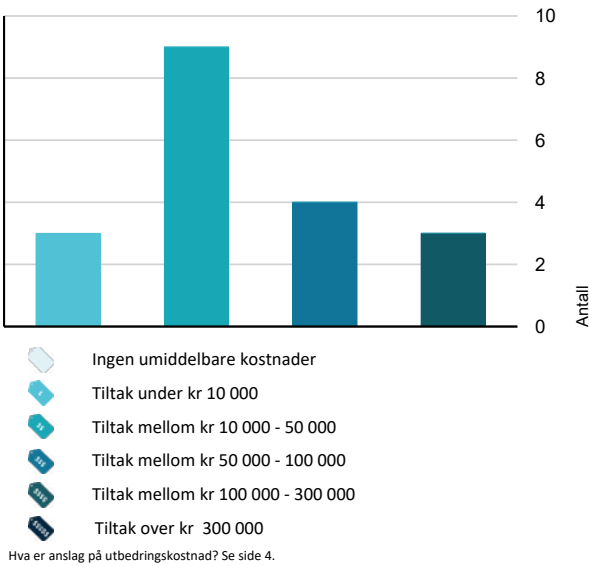
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger kun tegninger på tilbygg

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.
Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
❗	Utvendig > Taktekking	Gå til side
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1885

Kommentar
Antatt(Tomt opprettet i 1882)

Anvendelse
Fritid

Standard
Eldre bolig fra sent 1800 tall, tilbygget i 1976, med gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Fremstår med betydelig etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med stålplater, 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 taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe bøyde plater registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og mangler.
Noe nedløp ført til bakken.
Nyere beslag rundt pipe uten synlige skader.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.

Det er foretatt måling ulike steder i innvendige tømmervegger med utslag på fukt.

Vegger er kledd med liggende trekledning med ulik alder.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Synlige spor etter mit i veggkonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tiltak mot mit anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Synlig nedbøyning og skjevhet i møne og på raft

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Estimat gjelder nærmere utredning av årsak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Vurdering av avvik:

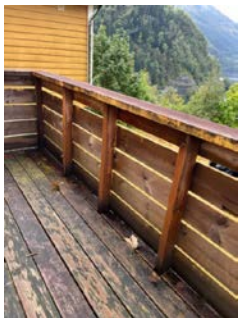
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett og furu.
Innvendige vegger og himling med laft, panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

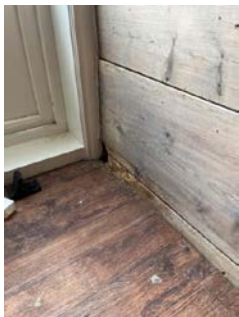
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med nyere heldekkende beslag over tak.
Stålppe i tilbygget stue.
Peisovn med slitasje og eldre kamin med tilstrekkelig avstand til brennbart
Mangler ildfast plate og slitasje på feieluke registrert

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Slitasje på ovner

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Oppgradering må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Gjelder kjellerrom i bakkant av husets kjeller.
Det er synlig vann på mur og målt høye fuktverdier i treverk

Vurdering av avvik:

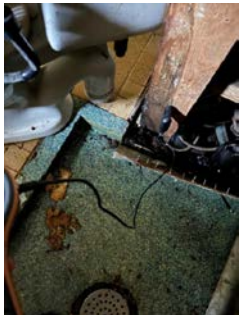
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Må ses i sammenheng med drenering, fuktsperre og nedløpsrør.
Estimat gjelder nærmere utredning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

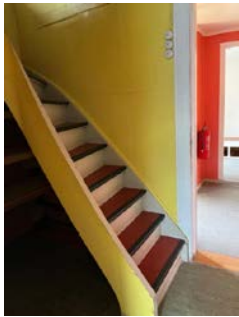
Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og plater på vegg.
Eldre sluk uten synlig membran. Betydelig slitasje på gulv, vegger, toalett og vask.,
Naturlig ventilasjon og ovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen og høye fuktverdier registrert

Vurdering av avvik:

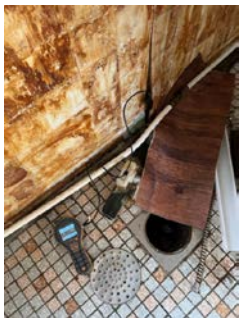
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må ses i sammenheng med estimat for oppgradering av bad i sin helhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med betong på gulv og malte plater på vegg.
Eldre, sluk, utslagsvask og vv beholder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Estimat må ses i sammenheng med oppgradering av rommet i sin helhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler en skapdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator montert

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med glatte fronter.
Stål benkeplate med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
 - Noe brukslitasje registrert
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Oppgradering må påregnes



1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1U Avtrekk

Ventilator ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kobberrør med ukjent alder.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er lekkasje fra rør.

Synlig lekkasje på bad

- Konsekvens/tiltak**
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Estimat gjelder nærmere utredning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av eldre type.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Konsekvens/tiltak**
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder plassert i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
 - Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trapperom.

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

Tilstandsrapport

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.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 Registrerte avvik medfører anbefaling om utbedring og uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet. Estimat gjelder det nevnte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

- år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

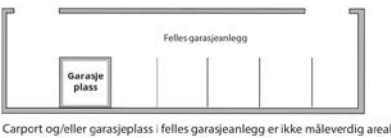
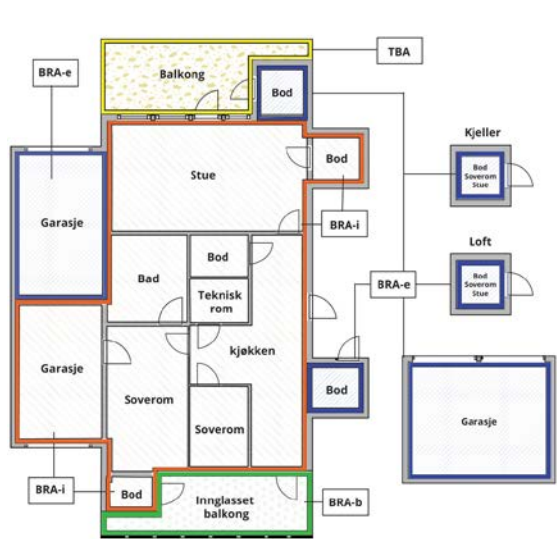
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftsetasje	57			57		4	61
1 etasje	98			98	19		98
Kjeller	67			67			67
SUM	222				19	4	226
SUM BRA	222						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom 2, Soverom 4, Soverom 5		
1 etasje	Entré/trapperom , Kjøkken , Stue , Vindfang , Trapperom , Kjøkken 2, Stue 2, Bad , Vaskerom , Soverom , Bod		
Kjeller	Entré , Kjellerstue , Uinnredet kjellerrom	Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

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

Loftsetasje:
Trapperom 1: 5,1
Trapperom 2: 6,3
Garderobe: 2,3
Soverom 1: 11,5
Soverom 2: 8,4
Soverom 3: 5,4
Soverom 4: 7,8
Soverom 5: 7,3

1 etasje:
Entre/trapperom: 5,0
Kjøkken 1: 10,4
Kjøkken 2: 12,0
Stue 1: 19,9
Stue 2: 23,3
Vindfang: 4,3
Trapperom: 5,9
Bad: 3,9
Vaskerom: 2,9
Soverom: 5,6
Bod: 1,7

Kjeller:
Entre: 4,2
Kjellerstue: 19,5
Uinnredet kjellerrom: 16,5
Uinnredet kjellerrom: 24,2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun tegninger på tilbygg

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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)
Fritidsbolig	176	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	12	2		0	479000 m²	Ambita	Eiet
Adresse Vaksdalsvegen 836							
Hjemmelshaver Thunes Ronny							
Kommentar Tomteareal på 479 daa							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendom med landlig beliggenhet og storslått utsikt.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og bratt privat stikkvei.
Tilknytning vann Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn
Tilknytning avløp Eiendommen har privat avløpsløsning til spredning.
Regulering Eiendommen ligger i LNF område med spredt bebyggelse.
Om tomten Eiendommens tomt er skrånende til sjø, og strekker seg til høyt i bakkant.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	28.08.2024	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.

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/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/RU4582>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna/Åsane

Oppdragsnr.

1501240187

Selger 1 navn

Ronny Thunes

Gateadresse

Vaksdalsvegen 836

Poststed

Postnr

VAKSDAL

5725

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

lekasje frå grunnmur i hjørne i kjeller

Initialer selger: RT

1

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

tilsig av vatn frå avløp,grunn

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

lekasje ved pipe, da det vart lagt parkett i stove av forsikringselskap,bevegelse på pipe som førde til lekkasje ved ovn som man ser tydeleg i dag.men vart teken hand om

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

Beskrivelse

gamalt hus

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

mus er det spor etter,men ikkje noko vidare enn det

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

instalert - målar

Arbeid utført av

sæterbø elektro på vaksdal

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: RT

2

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

montert pipehatt,på gamle delen og ny pipe på nye delen

Arbeid utført av

huksar ikke

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

boligen har vert, generasjonsbolig

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det er pant i eiendomen

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

Beskrivelse

kansje angåand nøst,da det ligg på ein plass med mange eigara,men det er ein fille sak

Document reference: 1501240187

Tilleggskommentar

treng vedlikehald

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501240187

Initialer selger: RT

3

74

Initialer selger: RT

4

75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Thunes	6533c45ff55c5712bd096e7 e88035d65f67bb73f	21.08.2024 19:37:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240187

- 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>



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Thunes, Ronny	13.10.1980	BANKID	22.04.2025 20:06



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Nabolagsprofil

Vaksdalsvegen 836 - Nabolaget Vaksdal - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjenes	2 min
Linje 920, 950	0.2 km
Vaksdal stasjon	6 min
Linje R40	4.4 km
Bergen Flesland	46 min

Skoler

Vaksdal skule (1-7 kl.)	4 min
104 elever, 7 klasser	3.8 km
Dale skule (1-10 kl.)	17 min
232 elever, 18 klasser	19 km
Arna videregående skole	23 min
200 elever	20.2 km
Osterøy vidaregåande skule	28 min
123 elever, 9 klasser	29.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

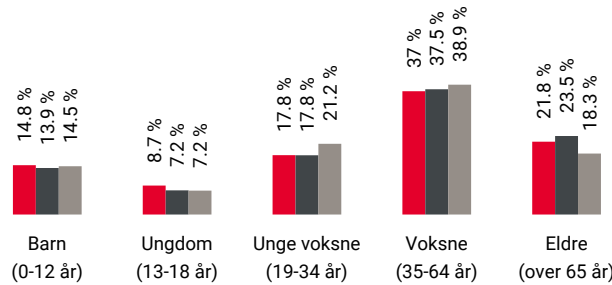
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vaksdal barnehage (1-5 år)	5 min
47 barn	4.1 km
Trengereid barnehage (0-5 år)	9 min
16 barn	8.9 km
Stanghelle barnehage (1-5 år)	12 min
55 barn	12.4 km

Dagligvare

Coop Prix Vaksdal	4 min
Post i butikk, PostNord	3.8 km
Coop Marked Stanghelle	12 min
Post i butikk, PostNord	12.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



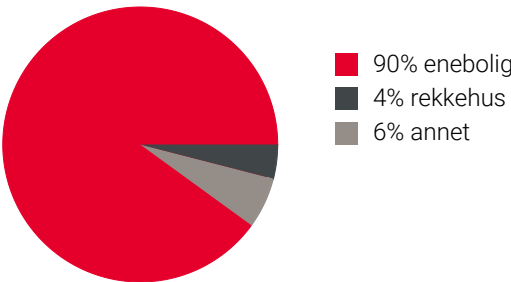
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Vaksdal skule-ballbinge	5 min
Ballspill	4 km
Vaksdal idrettsplass	5 min
Ballspill, fotball, friidrett	4.1 km
NEXT Dale	18 min
Optimum	20 min

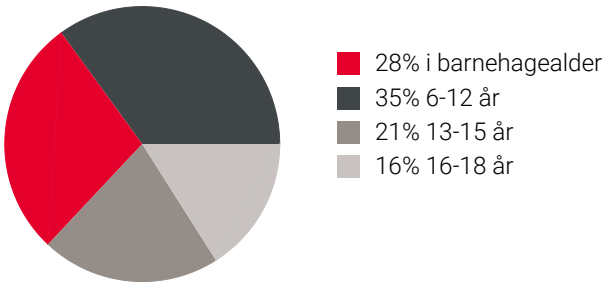
Boligmasse



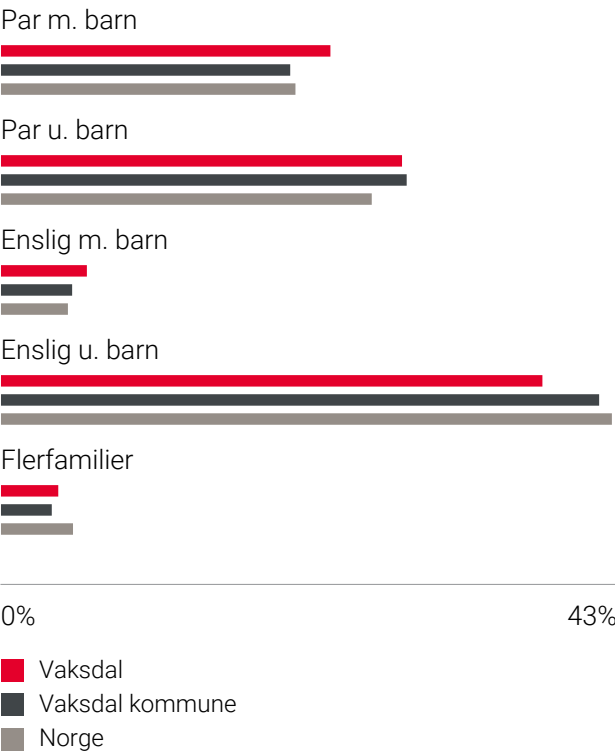
Varer/Tjenester

Bjørkheim senter	18 min
Dale apotek	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

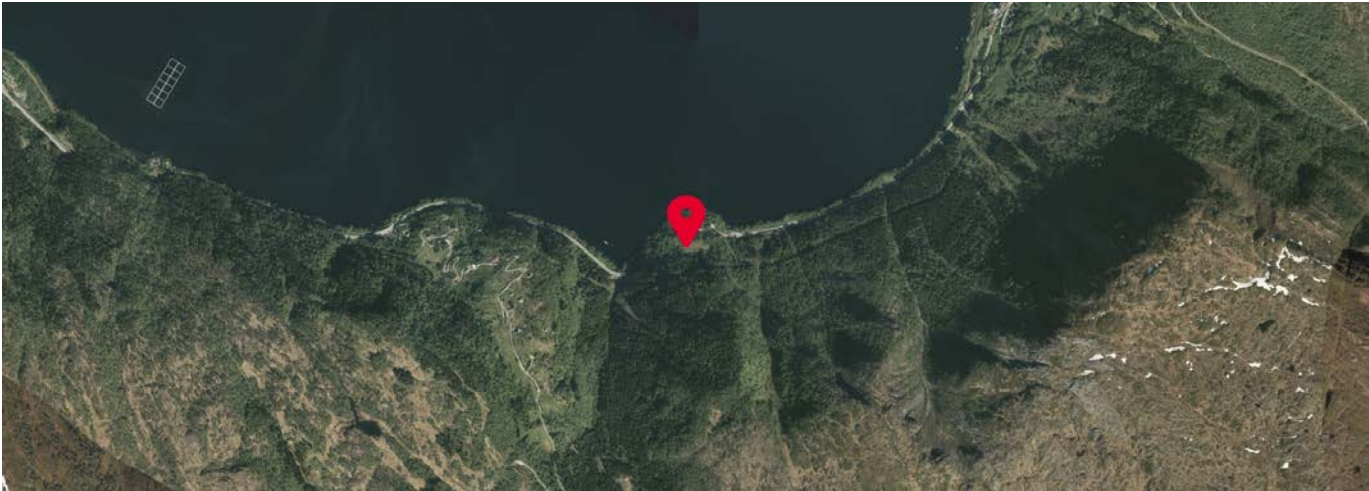


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 2	Kommune:	4628 Vaksdal
Adresse:	Vaksdalsvegen 836, gatenr 1134	Grunnkrets:	102 Vaksdal
Veiadresse:	5725 Vaksdal	Valgkrets:	2 Vaksdal
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7080901 Vaksdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Boge Ytre	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	3
Etableringsdato:	22.05.1882	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,37		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Areal uregistrert jordsameie:	3 235 955,7 kvm				
Arealkilde uregistrert jordsameie:	Beregnet Areal				
Areal teig med flere matrikkelenheter:	148 825,8 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

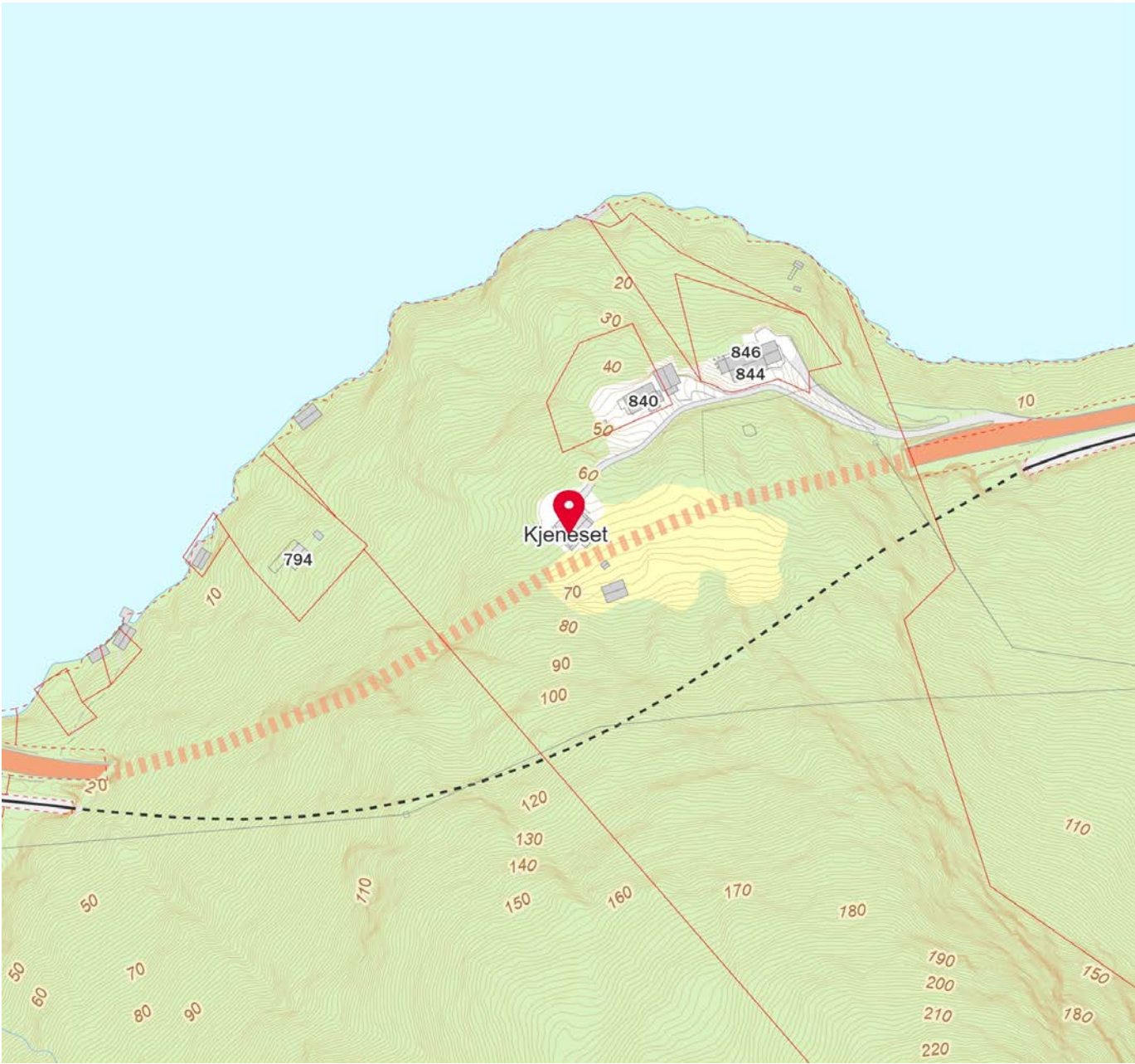
Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4628/12/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	05.03.2013 05.03.2013	Berørt	1251/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4628/12/1	0,0
			Berørt	4628/12/2	0,0
			Berørt	4628/12/3	0,0
			Berørt	4628/12/4	0,0
			Berørt	4628/12/5	0,0
			Berørt	4628/12/6	0,0
			Berørt	4628/12/11	0,0
			Berørt	4628/12/14	0,0
			Berørt	4628/14/363	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.12.1983	Avgiver	4628/12/2	-1 093,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/12/26	1 093,0
Skylddeling	Forretning:	29.04.1974	Avgiver	4628/12/2	-1 745,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/12/24	1 745,0
Skylddeling	Forretning:	02.06.1891	Avgiver	4628/12/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/13/8	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.05.1882	Avgiver	4628/12/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/12/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 3: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Vaksdalsvegen 836		Bolig	224,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		224,0	Igangset.till.:			
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		224,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		175792058				Antall etasjer:			

Bygning 2 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	175792015			Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:						
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.						

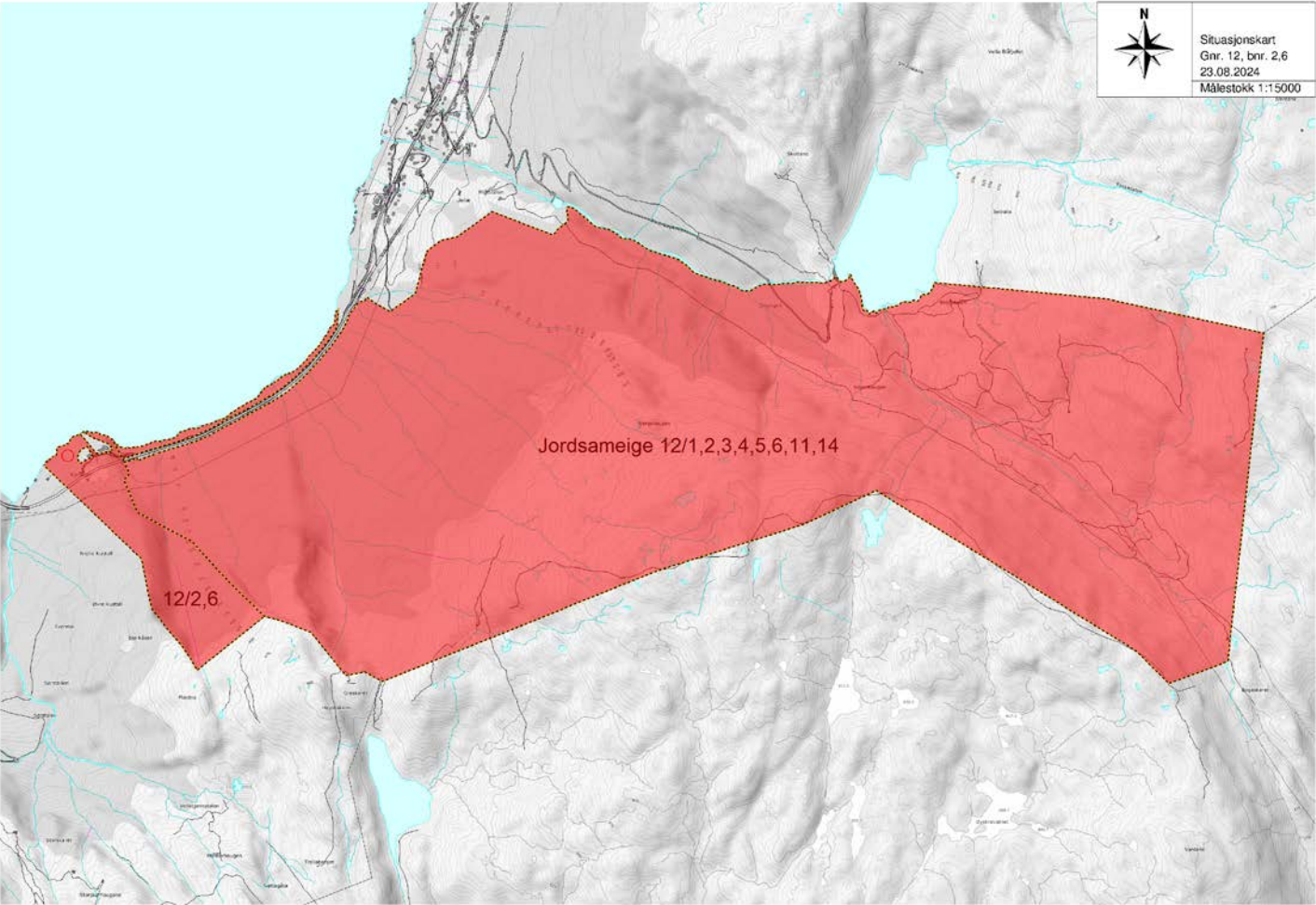
Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1251 102 3	Naust, Boge Ytre, Kjeneset	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

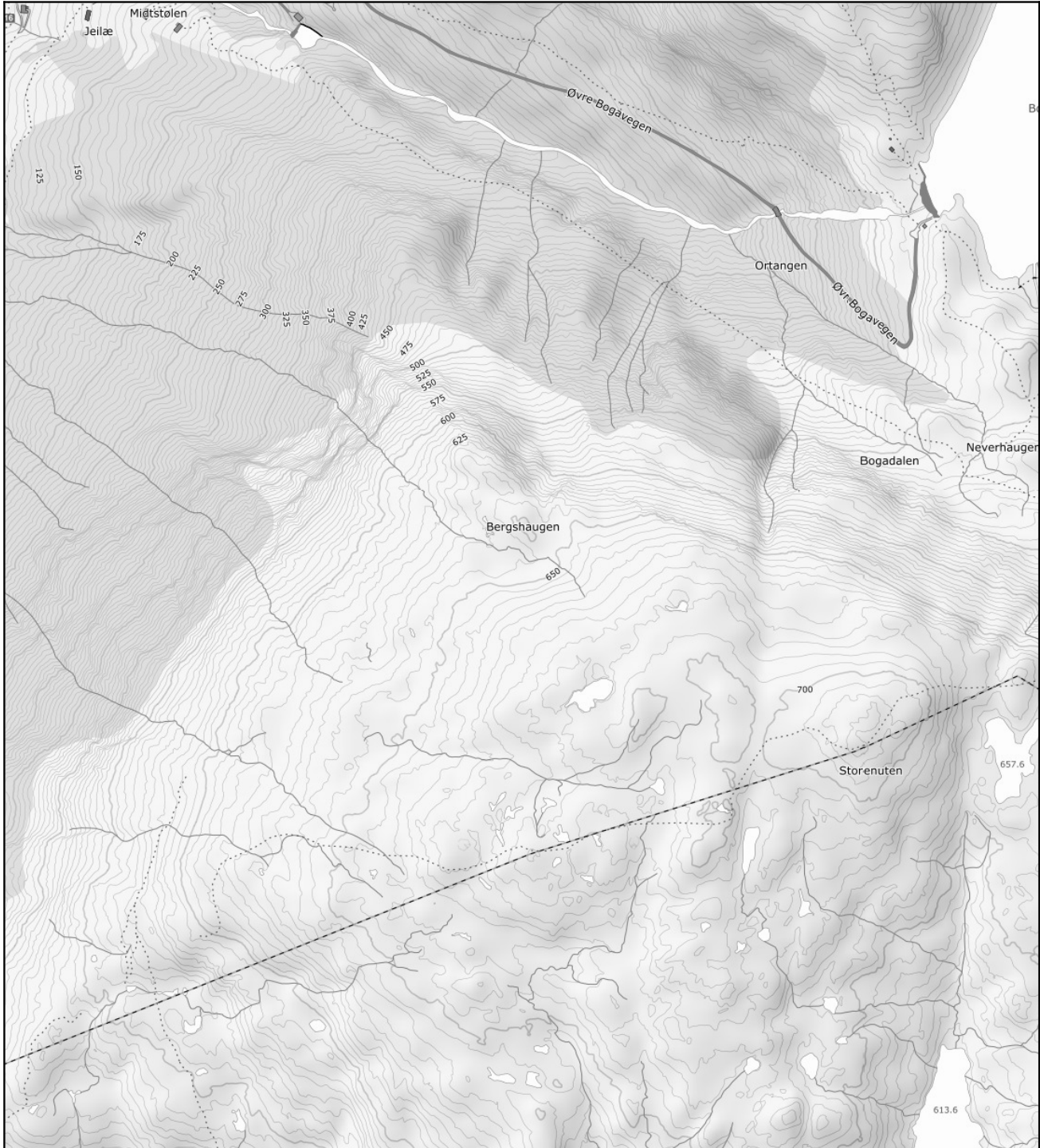
Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		

Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175792031		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:			
	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1251 102 1	Løe, Boge Ytre, Kjeneset	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			





0

50

100

150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.09.2024 11:34

Eiendomsdata verifisert: 18.09.2024 11:34

GÅRDSKART 4628-12/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:

12/2/0-12/6/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

5

6

w

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

3.3

0.0

3.3

96.5

96.5

47.5

1.6

49.1

0.0

0.0

148.9

148.9

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

86

87



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 rabattert 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.

Oppdragsnummer:

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremtidet til selger.

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.

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

Totalt: _____ Kr.: _____

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre