

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 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 100,-
Total ink omk.: Kr 1 836 100,-
Selger: Kero Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 114/114 kvm
Tomtstr.: 1521.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 130
Oppdragsnr.: 1501250272

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Holhovdvegen 3 – en sjarmerende enebolig over tre plan, med svært familievennlig beliggenhet på Dale. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i rolige omgivelser. Til tross for den tilbaketrukne beliggenheten er det korte avstander til alle hverdagstilbud som skole, barnehage, dagligvare og togforbindelse m.m.

Dette er en bolig som passer perfekt for en barnefamilie – med fire soverom, loftsgang/loftsstue, god lagringsplass i kjeller og praktiske planløsninger som gjør hverdagen enklere. Boligen har lyse og trivelige overflater og god planløsning/rominndeling

Fra boligen har en kort gangavstand til barnehage, skole, dagligvare, apotek og toglinje. Både Spar Dale og Coop Extra Dalekvam er ca 500 meter fra boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 m²

Kjeller:

Bod(10,7m²)

Bod(10,3m²)

1. etasje

BRA-i: 50 m²

1. Etasje:

Entré(1,1m²)

Gang(5,1m²)

Trappegang(1,5m²)

Bad(1,3m²)

Toalett(2,3m²)

Stue(12,8m²)

Spisestue(15,3m²)

Kjøkken(7,9m²)

2. etasje

BRA-i: 42 m²

2. Etasje:

Gang(9,8m²)

Soverom(6,7m²)

Soverom(10,7m²)

Soverom(6,3m²)

Soverom(8m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

2. etasje
5 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1521.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og fin utsiktstomt med gode solforhold for området. Tomten er overgrodd og har stort potensiale for videre opparbeidelse. Eiendommen har en høy og fri beliggenhet hvor en kan se ned mot Dale sentrum og fjellene rundt.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Informasjon mottatt fra kommunen:

"Gbnr 22/130 er ikkje innmålt og kartfesta etter delingslova (1980) eller etter matrikkelloven (2010), men etter eldre skylddeling, eiedommen er difor ikkje nøyaktig oppmålt og grensene som viser i kartet kan vera noko unøyaktige. Dersom grunneigar ynskjer heilt nøyaktig eiedomsgrense i kartet må han rekvirere oppmålingsforretning hjå kommunen. Mogleg grunneigar kjenner til grensemerkene på eiedommen og kan påvise desse (...)".

Beliggenhet

Holhovdvegen 3 har en høy og fri beliggenhet på Dale. Dette er et området med god trygghet, lite trafikk og nærhet til skog og mark. Fra boligen har en kort gangavstand til barnehage, skole, dagligvare, apotek og toglinje. Både Spar Dale og Coop Extra Dalekvam (søndagsåpen) er i umiddelbar nærhet.

Dale togstasjon ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Her kan en ta toget til Bergen sentrum eller retning Voss. Mange som bor på Dale og tar toget til jobb i Bergen eller Voss. Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon.

For den aktive er det flere flotte turmuligheter i området. Her kan Dalestølen, Beitelen og Dusingen/Dystingen trekkes frem som gode alternativer i nærheten. Det er også enkelt å ta turen retning Bergen eller Voss for et større utvalg av turer.

Dale sentrum har fått seg ett løft de senere år med ny skole og oppgradering av sentrum, nytt treningssenter og flere spisesteder m.m. Dale er ett trivelig og koselig

tettsted hvor du har det aller meste av hverdagstilbud i umiddelbar nærhet. Dersom en ønsker et bredere servicetilbud kan en ta bilen eller toget til Øyrane torg i Arna, Bergen sentrum eller Voss sentrum.

Skoler og barnehager i nærheter:

- Dale barnehage (ca. 300 meter)
- Dale barne- og ungdomsskole (ca. 300 meter)

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og skole i umiddelbar nærhet. Boligen ligger rett over Dale sentrum med nærhet til det meste på Dale.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til togstasjon med hyppige avganger mot både Bergen og Voss. Perfekt for de som ønsker å pendle til Bergen eller Voss.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunn og funamenter:

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene i kjelleren er fra byggeår.

Vinduene i 1.etasje er fra 1997 og eldre.

Vinduene i 2.etasje er fra 1974.

Dører:

Ytterdøren er av nyere dato.

Altandører med felt av isolerglass.

Tak:

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Det er benyttet skiferstein til taktekking.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

oppgraderte bad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

oppgradert

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

Vært sprekk på mur ute, den er tettet. Noe sprekker i kjeller

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

tilstandsvurdering

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)?

Muren på utsiden hadde en stor sprekk som vi fikk beskjed av kommunen å tette, det er utført. Det er viktig å følge med på.

Tilleggs kommentar:

Huset er lettere oppgradert gjennom de siste år, det har en stor tomt. Huset er helt beboelig og ting er bra. Men det kan beregnes oppgraderinger etterhvert for øke standard.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Holhovdvegen 3 – en sjarmerende enebolig over tre plan, med svært familievennlig beliggenhet på Dale. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i rolige omgivelser. Til tross for den tilbaketrukne beliggenheten er det korte avstander til alle hverdagstilbud som skole, barnehage, dagligvare og togforbindelse.

Dette er en bolig som passer perfekt for en barnefamilie – med fire soverom, loftsstue/gang, god lagringsplass i kjeller og praktiske planløsninger som gjør hverdagen enklere.

Stue:

Hovedetasjen er oppusset og fremstår lys, trivelig og innbydende. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt over Dale og de omkringliggende områdene. Her er det gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og tv-krok, i tillegg til en egen spisestuesone. Fra stuen er det utgang til terrasse på 4 m².

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk innredet med profilerte fronter, laminert benkeplate, fliser over benk og stål oppvaskkum. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, og opplegg for komfyr. Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til spiseplassen i stuen.

Bad og toalett

Badet er oppgradert etter 2022 og fremstår moderne og funksjonelt. Det er innredet med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og dusjgarnityr. Det er separat toalettrom utstyrt med og wc og servant med møblement.

Soverom

Boligen har totalt fire soverom i 2. etasje, på henholdsvis fra 6,3 m², 6,7m², 8m² og 10,7 m². Her kan barna få hvert sitt rom, eller rommene kan kombineres som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tillegg er det en loftsstue/gang mellom rommene som fungerer perfekt som tv-stue, lekerom eller et ekstra samlingspunkt for barna. Fra det ene soverommet er det tilkomst via soverom, ikke mellomgang.

Kjeller

Kjelleren inneholder to store boder på henholdsvis 10,7 m² og 10,3 m². Her er det rikelig med lagringsplass til sportsutstyr, sesongtøy, barnevogner, sykler og det som måtte trenge i en aktiv familie.

Uteplasser og tomt

Fra 2. etasje har du også utgang til en terrasse på 5 m², hvor utsikten over Dale virkelig kommer til sin rett. Fra stue er det utgang til terrasse og hage. Hagen er overgrodd med stort potensiale for opparbeidelse. Eiendommen ligger i grønne og fredelige omgivelser like ovenfor Dale sentrum.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Entré og badet har flislagte gulv, resterende rom har teppe og laminatgulv.

Underetasjen har støpt gulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har panel og malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Boligen er noe oppgradert de senere år. Men

boligen kan fortsatt ha behov for noe oppgraderinger og ytterligere modernisering.

Forhold som har fått TG2:

Krypekjeller:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Terrengforhold:

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Yttervegger:

Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til belistning på undersiden.

Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (øker risikoen for råteskader i nederste bord). Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket konstruksjon, dette medfører at forhold på undersiden av undertaket ikke lar seg inspisere, alder tatt i betraktning er det påregnelig at det må utføres tiltak på konstruksjonen ved utskiftning av taktekingen. Det tas forbehold om at loft ikke lot seg inspisere på befæringsdagen (deler av konstruksjonen kan være synlig med tilstrekkelig tilkomst).

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/skiferstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Forholdet øker risikoen for lekkasjer.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Taknedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene.

Over halve forventete levetid er oppbrukt på pipe/skorstein. Skader kan plutselig oppstå på eldre piper/skorsteiner. Som følge av takkonstruksjonen oppbygning lar ikke pipen og gjennomføringer i konstruksjonen seg undersøke tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er påvist sprekkdannelser/avskallinger utvendig på pipen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere om ventileringen på loftet er tilstrekkelig. Uti fra alder på konstruksjonen og utvendige observasjoner bør det antas at ventilering er mangelfull/ redusert. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt på loftet. Kondens/fukt på loftet øker risikoen for skader på trevirke, forekomst av Stripe borebille (tremit) m.m. Det må utføres ytterligere undersøkelser av loft/loftkonstruksjonen.

Våtrom Overflate vegger og himling:

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tiliggende konstruksjoner. Døren har store skader og må

skiftes ut, tiltak må deretter iverksettes for å unngå skader på ny dør.
Overgangen mellom bunnlisten/sokkellisten under baderomsplatene er ufagmessig utført, fugene i overgangen har sprekker. Forholdet må holdes under oppsyn, vedlikehold må utføres.

Våtrom Overflate gulv:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på utsiden av dusjsonen.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.

Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. Rommet som toalettet er plassert i, har ikke gulvsluk eller annen lekkasjesikring, dette må etableres dersom det etableres dreksåpning.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap med dreosløsning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.

Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er påvist lekkasje under servanten på toalettrommet. Tiltak må iverksettes for å utbedre lekkasje og forhindre ytterligere skader.

Varmtvannsbereder:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke

benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig, rundt hele boligen. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Der det er observert utvendig grunnmursplast/knotteplast har denne løsnet og det er ikke benyttet toppliste, manglende toppliste/løs knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Det er påvist saltutslag, avskallinger og sprekker innvendig på grunnmuren, forholdet indikerer fuktighet i murene og høy luftfuktighet i kjelleren. Tiltak må iverksettes utvendig og innvendig for utbedring. Forholdet øker risikoen for ytterligere skader.

På bakgrunn av alder (1930) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist utvendig sprekk i grunnmuren, sprekken indikerer setningsskader. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene som har oppstått som følge av setningsskader.

Det er påvist skjevheter og skader på utvendige forstøtningsmurer. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i treverket.

Det er påvist enkelte punkterte vindusruter, utskiftning må påregnes.

Det er påvist større skader på terrassedøren i 2. etasje, utskiftning må påregnes.

Det påvist knuste vindusruter på flere av vinduene i kjelleren, utskiftning må påregnes.

Det er påvist sprekker/avskalling og løsnet puss rundt vinduene i kjelleren, forholdet øker risikoen for fuktinnsig.

Tiltak må iverksettes for utbedring.

Døren som er benyttet i kjelleretasjen (ytterdøren), er ikke egnet til utendørsbruk. Døren må skiftes ut til ytterdør beregnet for ytre påkjenninger.

Balkonger, verandaer og lignende:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og

byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,86m. Dagens krav er på 1 meter.

Terrassen i 2.etasje er ikke tett i konstruksjonen/gulvet (vann trenger gjennom), forholdet har medført råteskader på undersiden av terrassen. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Betongdekke på undersiden av terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje har avskallinger på undersiden. Det er påvist rustdannelser på armeringsjern som er benyttet i dekke. Forholdet må undersøkes ytterligere. Tiltak må iverksettes for at ytterligere skader ikke oppstår. Rustdannelser vil føre til ytterligere skader på armeringen, svikt i armeringen vil føre til ytterligere avskallinger og svekkelser i dekke.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eldre enebolig som er blitt noe oppgradert de senere år. Fortsatt vil boligen ha behov for noe modernisering og oppgraderinger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området, mange som har valgt Bergen fiber.

Parkering

Vei inn til eiendommen som er noe overgrodd og som bør forbedres. Ellers parkering i offentlig gate.

Solforhold

Området hvor boligen er ligger er ett av områdene med best sol og utsiktsforhold på Dale.

Diverse

Iht. situasjonskart mottatt fra kommunen, er bygning (uthus e.l) på nabotomten bebygget helt i tomtegrensen.

Eiendommen grenser til kommunal vei. Det ble gitt pålegg om sikring av den gamle

muren i sak 2025/283, etter bekymringsmelding fra kommunen. Pålegget er fulgt opp og saken avsluttet, men eier må følge med og følge opp videre.

Informasjon fra BKK:

"Anlegget i Holhovdvegen 3 var sist kontrollert 19.05.1989."

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Boligen er nettopp tømt for møbler og ryddet/rengjort. Boligen blir ikke ytterligere utvaksset innen overtagelse. Noen rom er digitalt stylet av fotograf for å illustrere hvordan hjemmet kan se ut møblert.

To bodrom har vært låst og ikke tilgjengelige megler, takstmann og fotograf. Disse skal selger få åpnet opp til visning.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet og vedovn i stue ellers elektrisk oppvarming.

Sikringsskapet er montert på toalettrommet og inneholder automat- og skrusikringer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Energimerking er ikke utarbeidet av eier.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 16 992

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 3581,44,- per år. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primær

Kr 422 327

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 689 306

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 130 i Vaksdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Opplysninger er innhentet fra offentlige myndigheter. Det er ikke opplyst om offentlige pålegg hverken fra kommune eller eier.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/22/130:

09.11.1931 - Dokumentnr: 900226 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:22 Bnr:6

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1499766 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:22 Bnr:130

09.11.1931 - Dokumentnr: 900226 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:41

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

- Iht. skylddeling i 1931: Kjøperen har rett til å benytte selgerens veiretter i Holhovden, og han har adgang til offentlig vei der. Likeså har han adgang til tilknytning til offentlig kloakk og vannverk. Kjøperen har rett til å oppføre grunnmur.

Eiendommen skal holdes innhegnet med gjerde.

09.11.1931 - Dokumentnr: 900608 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:732

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1931 - Dokumentnr: 903584 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:8

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Bestemmelse om kloakk m.m.

Med flere bestemmelser

09.11.1931 - Dokumentnr: 903585 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:9

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Bestemmelse om kloakk m.m.

Med flere bestemmelser

09.11.1931 - Dokumentnr: 903586 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:724

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1931 - Dokumentnr: 903587 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:21

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver 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:

- Tegning; forslag til arkoppbygg, datert 08.04.1949.

- Skriv med pålegg opp reparasjon av mur, datert 23.07.1986.

- Oversiktsdokument; melding om farlig mur og melding om arbeid i 1998 (ikke godkjent).

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

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen grenser til kommunal vei. Det ble gitt pålegg om sikring av den gamle muren i sak 2025/283, etter bekymringsmelding fra kommunen. Pålegget er fulgt opp og saken avsluttet, men eier må følge med og følge opp videre.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligformål etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Ras- og skredfare.

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

Kommunen kommenterer likevel følgende:

"Det er planar om å starte opp reguleringsplan for Dale sentrum. Kor stort planområdet blir, er ikkje kjent."

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Selger har nylig leid ut eiendommen, men den er nå ledig for kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Snarlig overtagelse er ønskelig for selger da eiendommen er ledig.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

46 100 (Omkostninger totalt)

62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 852 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 854 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 100

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Kjøper har selv ikke bodd i boligen og har derfor selv begrenset kunnskap. Derfor anbefales det nøye gjennomgang før kjøp samt at det henvises til vedlagte tilstandsrapport for feil og mangler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 22 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 900,-, og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Fredrik Vatlø
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatlø@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

05.12.2025





PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





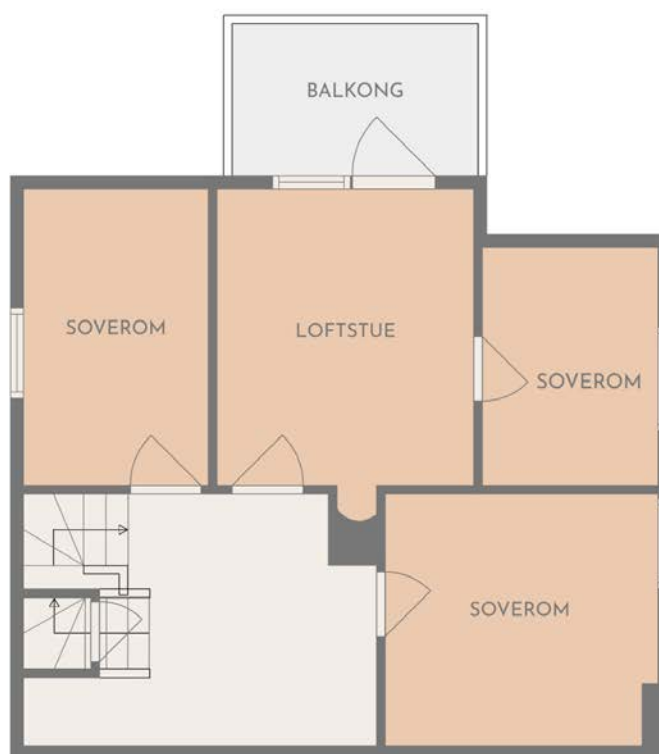












PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

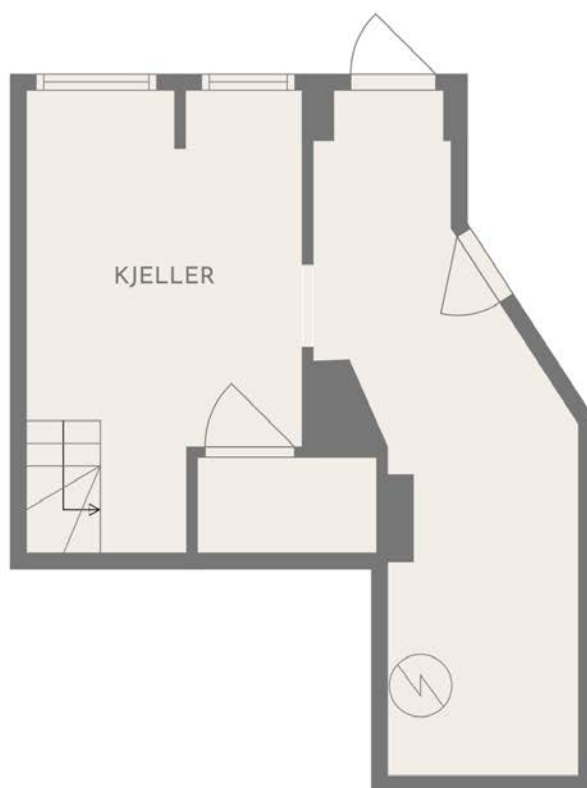






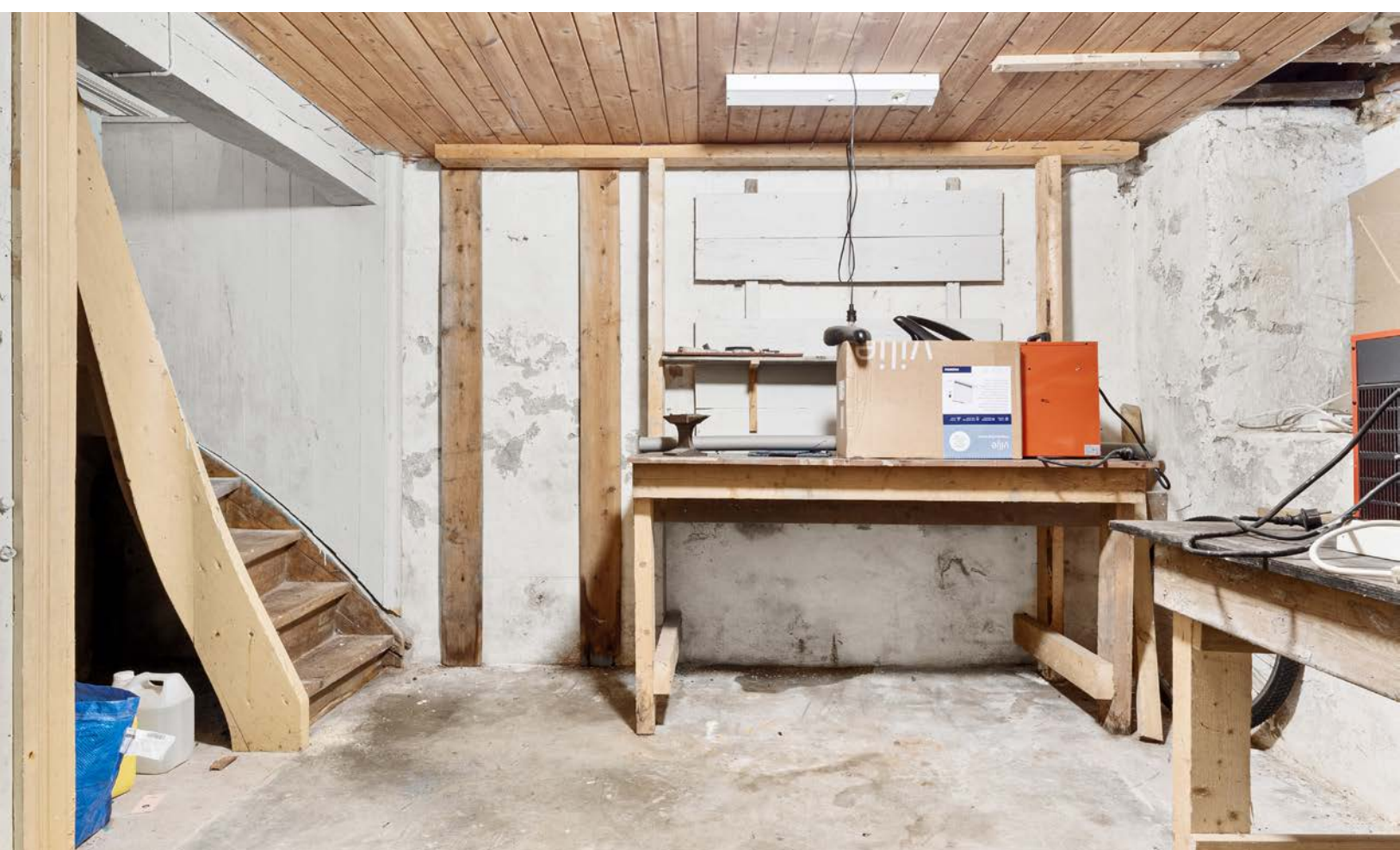






PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





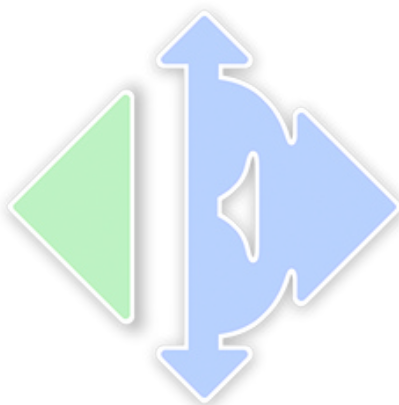






Vedlegg

Selveier Enebolig
Holhovdvegen 3
5722 Dalekvam



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 130
Hjemmelshaver:	Kero Eiendom As
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 521 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1930

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.11.2025
Forutsetninger:	Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Kero Eiendom As
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med steinheller, murer, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass og enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1930 og at bygningsdelene som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Forhold vedrørende setningsskader på bygningen er av slikt omfang at interessenter av eiendommen grundig må sette seg inn i forholdene. Flere av forholdene er synlige/tilgjengelige ved en visning av eiendommen, følgelig må forholdene inspiseres. Det må påregnes videre undersøkelser, beregninger og vurderinger av skadeomfang og utbedringsmetoder. Forholdene må ikke overses grunnet størrelse og omfang. Kostnader for utbedringer av forholdene må påregnes. Valg av utbedringsmetode og ytterligere undersøkelser må ligge til grunn for å fastsettes eksakte utbedringskostnader.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 4m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på toalettrommet og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvisit.

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

Gulv: Entré og badet har flislagte gulv, resterende rom har teppe og laminatgulv. Underetasjen har støpt gulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har panel og malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet er oppgradert etter 2022.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	22	0	0	0	0	22
1. Etasje	50	0	0	4	50	0
2. Etasje	42	0	0	5	42	0
SUM BYGNING	114	0	0	9	92	22
SUM BRA	114					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Bod(10,7m²), bod(10,3m²),

1. Etasje: Entré(1,1m²), gang(5,1m²), trappegang(1,5m²), bad(1,3m²), toalett(2,3m²), stue(12,8m²), spisestue(15,3m²), kjøkken(7,9m²).

2. Etasje: Gang(9,8m²), soverom(6,7m²), soverom(10,7m²), soverom(6,3m²), soverom(8m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet. På befaringsdagen var deler av boligen ikke tilgjengelig (rommet var låst med hengelås), følgelig vil oppgitt areal avvike.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

02/12/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig, rundt hele boligen. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Der det er observert utvendig grunnmursplast/knotteplast har denne løsnet og det er ikke benyttet topplst, manglende topplst/løs knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Det er påvist saltutslag, avskallinger og sprekker innvendig på grunnmuren, forholdet indikerer fuktighet i murene og høy luftfuktighet i kjelleren. Tiltak må iverksettes utvendig og innvendig for utbedring. Forholdet øker risikoen for ytterligere skader.

På bakgrunn av alder (1930) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist utvendig sprekk i grunnmuren, sprekken indikerer setningsskader. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene som har oppstått som følge av setningsskader.

Det er påvist skjevheter og skader på utvendige forstøtningsmurer. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til belistning på undersiden. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (øker risikoen for råteskader i nederste bord). Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.
 Vinduene i kjelleren er fra byggeår.
 Vinduene i 1.etasje er fra 1997 og eldre.
 Vinduene i 2.etasje er fra 1974.

Ytterdøren er av nyere dato.
 Altandører med felt av isolerglass.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er påvist enkelte punkterte vindusruter, utskiftning må påregnes.

Det er påvist større skader på terrassedøren i 2.etasje, utskiftning må påregnes.

Det påvist knuste vindusruter på flere av vinduene i kjelleren, utskiftning må påregnes.

Det er påvist sprekker/avskalling og løsnet puss rundt vinduene i kjelleren, forholdet øker risikoen for fuktinnslag. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Døren som er benyttet i kjelleretasjen (ytterdøren), er ikke egnet til utendørsbruk. Døren må skiftes ut til ytterdør beregnet for ytre påkjenninger.

Merknader:

4. Tak

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket konstruksjon, dette medfører at forhold på undersiden av undertaket ikke lar seg inspisere, alder tatt i betraktning er det påregnelig at det må utføres tiltak på konstruksjonen ved utskiftning av taktekingen. Det tas forbehold om at loft ikke lot seg inspisere på befaringsdagen (deler av konstruksjonen kan være synlig med tilstrekkelig tilkomst).

Merknader:

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet skiferstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen med underliggende konstruksjoner er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/skiferstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Forholdet øker risikoen for lekkasjer.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Taknedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Over halve forventete levetid er oppbrukt på pipe/skorstein. Skader kan plutselig oppstå på eldre piper/skorsteiner. Som følge av takkonstruksjonen oppbygning lar ikke pipen og gjennomføringer i konstruksjonen seg undersøke tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er påvist sprekkdannelser/avskallinger utvendig på pipen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Det gjøres oppmerksom på at loftkonstruksjonen ikke lot seg inspisere på befaringsdagen (grunnet manglende tilkomst). Loftkonstruksjonen stammer fra byggeår og er dermed av eldre dato og utgjør en risiko.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere om ventileringen på loftet er tilstrekkelig. Utifra alder på konstruksjonen og utvendige observasjoner bør det antas at ventilering er mangelfull/ redusert. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt på loftet. Kondens/fukt på loftet øker risikoen for skader på trevirke, forekomst av Stripe borebille (tremit) m.m. Det må utføres ytterligere undersøkelser av loft/loftkonstruksjonen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 4m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 5m².

Terrassene er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,86m. Dagens krav er på 1 meter.

Terrassen i 2.etasje er ikke tett i konstruksjonen/gulvet (vann trenger gjennom), forholdet har medført råteskader på undersiden av terrassen. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Betongdekke på undersiden av terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje har avskallinger på undersiden. Det er påvist rustdannelser på armeringsjern som er benyttet i dekke. Forholdet må undersøkes ytterligere. Tiltak må iverksettes for at ytterligere skader ikke oppstår. Rustdannelser vil føre til ytterligere skader på armeringen, svikt i armeringen vil føre til ytterligere avskallinger og svekkelser i dekke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tiliggende konstruksjoner. Døren har store skader og må skiftes ut, tiltak må deretter iverksettes for å unngå skader på ny dør.

Overgangen mellom bunnlisten/sokkellisten under baderomsplatene er ufagmessig utført, fugene i overgangen har sprekker. Forholdet må holdes under oppsyn, vedlikehold må utføres.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på utsiden av dusjonen. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

©mstr.no

12/21

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller lukket trapp. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Dusjgarnityr.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoilet var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. Rommet som toalettet er plassert i, har ikke gulvsluk eller annen lekkasjesikring, dette må etableres dersom det etableres drengåpning.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap med drengåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er påvist lekkasje under servanten på toalettrommet. Tiltak må iverksettes for å utbedre lekkasje og forhindre ytterligere skader.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på toalettrommet og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, det anbefales utskiftning av skrusikringer.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk i innvendige trapper, for å oppfylle krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappene.

Kjellertrappen er å betrakte som bratt. Med bakgrunn i at det mangler rekkverk og trappen har bratt vinkel bør det iverksettes tiltak for sikkerheten ved å benytte trappen.

Befaringen ble gjennomført uten eier tilstede. I kjelleren var det en del som var låst med hengelås, samme tilfelle var det i 2. etasje der hvor det antas og være tilkomst til loftet. Områder som var stengt av ble ikke undersøkt som følge av manglende tilkomst. Begge områdene er å betrakte som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunn. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til belistning på undersiden. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen (øker risikoen for råteskader i nederste bord). Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket konstruksjon, dette medfører at forhold på undersiden av undertaket ikke lar seg inspisere, alder tatt i betraktning er det påregnelig at det må utføres tiltak på konstruksjonen ved utskiftning av taktekingen. Det tas forbehold om at loft ikke lot seg inspisere på befaringsdagen (deler av konstruksjonen kan være synlig med tilstrekkelig tilkomst).
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/skiferstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Forholdet øker risikoen for lekkasjer. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Taknedløpene ledes ikke bort fra boligen, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene. Over halve forventete levetid er oppbrukt på pipe/skorstein. Skader kan plutselig oppstå på eldre piper/skorsteiner. Som følge av takkonstruksjonen oppbygning lar ikke pipen og gjennomføringer i konstruksjonen seg undersøke tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er påvist sprekkdannelse/avskallinger utvendig på pipen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er ikke mulig å vurdere om ventileringen på loftet er tilstrekkelig. Utifra alder på konstruksjonen og utvendige observasjoner bør det antas at ventilering er mangelfull/ redusert. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt på loftet. Kondens/fukt på loftet øker risikoen for skader på trevirke, forekomst av Stripe borebille (tremit) m.m. Det må utføres ytterligere undersøkelser av loft/loftkonstruksjonen.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Døren har store skader og må skiftes ut, tiltak må deretter iverksettes for å unngå skader på ny dør. Overgangen mellom bunnlisten/sokkellisten under baderomsplatene er ufagmessig utført, fugene i overgangen har sprekker. Forholdet må holdes under oppsyn, vedlikehold må utføres.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på utsiden av dusjonen. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengtoilet var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning. Manglende drepsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. Rommet som toalettet er plassert i, har ikke gulvsluk eller annen lekkasjesikring, dette må etableres dersom det etableres drepsåpning. Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap med drepsløsning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme. Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Det er påvist lekkasje under servanten på toalettrommet. Tiltak må iverksettes for å utbedre lekkasje og forhindre ytterligere skader.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig, rundt hele boligen. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Der det er observert utvendig grunnmursplast/knotteplast har denne løsnet og det er ikke benyttet topplis, manglende topplis/løs knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er påvist saltutslag, avskallinger og sprekker innvendig på grunnmuren, forholdet indikerer fuktighet i murene og høy luftfuktighet i kjelleren. Tiltak må iverksettes utvendig og innvendig for utbedring. Forholdet øker risikoen for ytterligere skader. På bakgrunn av alder (1930) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Det er påvist utvendig sprekk i grunnmuren, sprekken indikerer setningsskader. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene som har oppstått som følge av setningsskader. Det er påvist skjevheter og skader på utvendige forstøtningsmurer. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eksakt omfang. Tiltak må iverksettes for utbedring av skadene
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet og eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket. Det er påvist enkelte punkterte vindusruter, utskiftning må påregnes. Det er påvist større skader på terrassedøren i 2.etasje, utskiftning må påregnes. Det er påvist knuste vindusruter på flere av vinduene i kjelleren, utskiftning må påregnes. Det er påvist sprekker/avskalling og løsnet puss rundt vinduene i kjelleren, forholdet øker risikoen for fukttinnsig. Tiltak må iverksettes for utbedring. Døren som er benyttet i kjelleretasjen (ytterdøren), er ikke egnet til utendørsbruk. Døren må skiftes ut til ytterdør beregnet for ytre påkjenninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,86m. Dagens krav er på 1 meter. Terrassen i 2.etasje er ikke tett i konstruksjonen/gulvet (vann trenger gjennom), forholdet har medført råteskader på undersiden av terrassen. Tiltak må iverksettes for utbedring. Betongdekke på undersiden av terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje har avskallinger på undersiden. Det er påvist rustdannelser på armeringsjern som er benyttet i dekke. Forholdet må undersøkes ytterligere. Tiltak må iverksettes for at ytterligere skader ikke oppstår. Rustdannelser vil føre til ytterligere skader på armeringen, svikt i armeringen vil føre til ytterligere avskallinger og svekkelser i dekke.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250272	

Selger 1 navn
Kenneth Hansen

Gateadresse	
Holhovdvegen 3	

Poststed	Postnr
DALEKVAM	5722

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250272

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

Initialer selger: KH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppgraderte bad
Arbeid utført av	atlantis VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	oppgradert
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Vært sprekk på mur ute, den er tett. Noe sprekker i kjeller
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsvurdering

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

Muren på utsiden hadde en stor sprekk som vi fikk beskjed av kommunen å tette, det er utført. Det er viktig å følge med på.

Tilleggskommentar

Huset er lettere oppgradert gjennom de siste år, det har en stor tomt. Huset er helt beboelig og ting er bra. Men det kan beregnes oppgraderinger etterhvert for øke standard.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1501250272

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Hansen	be7b4339da54405a51c0 e4397a6132e0c58f4519	26.11.2025 09:53:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250272

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 130	Kommune:	4628 Vaksdal
Adresse:		Grunnkrets:	207 Dale nord
Veiadresse:	Holhovdvegen 3, gatenr 1011	Valgkrets:	1 Dale
	5722 Dalekvam	Kirkesogn:	7080902 Dale
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5213 Dale

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjellheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.11.1931	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 521,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / 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	4628/22/130	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/6	-1 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	1 500,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	1251/22/19	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/41	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.11.1931	Avgiver	4628/22/21	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4628/22/130	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holhovdvegen 3	Bolig	135,0				

Bygningsopplysninger:

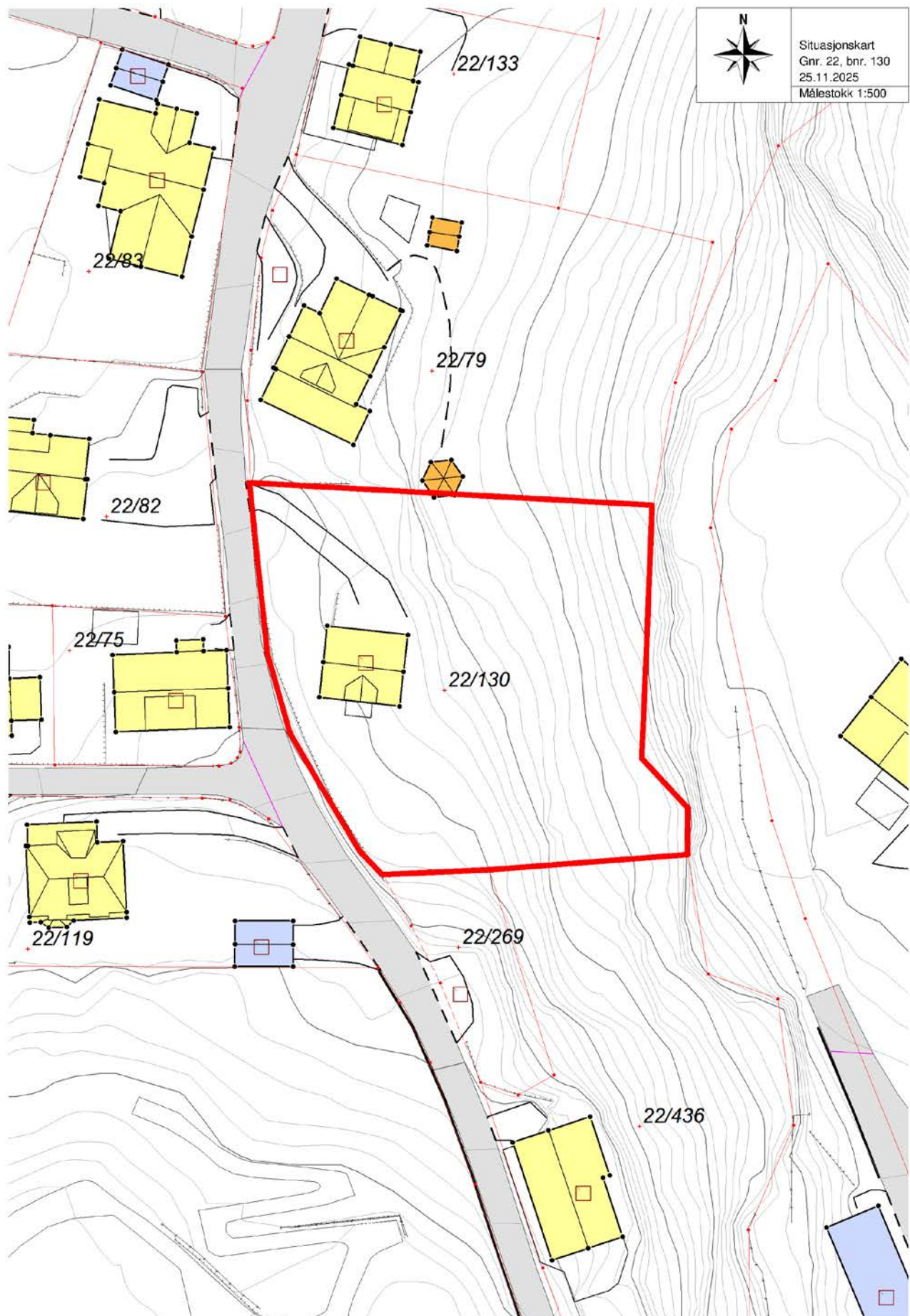
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175815686			Antall etasjer:	3

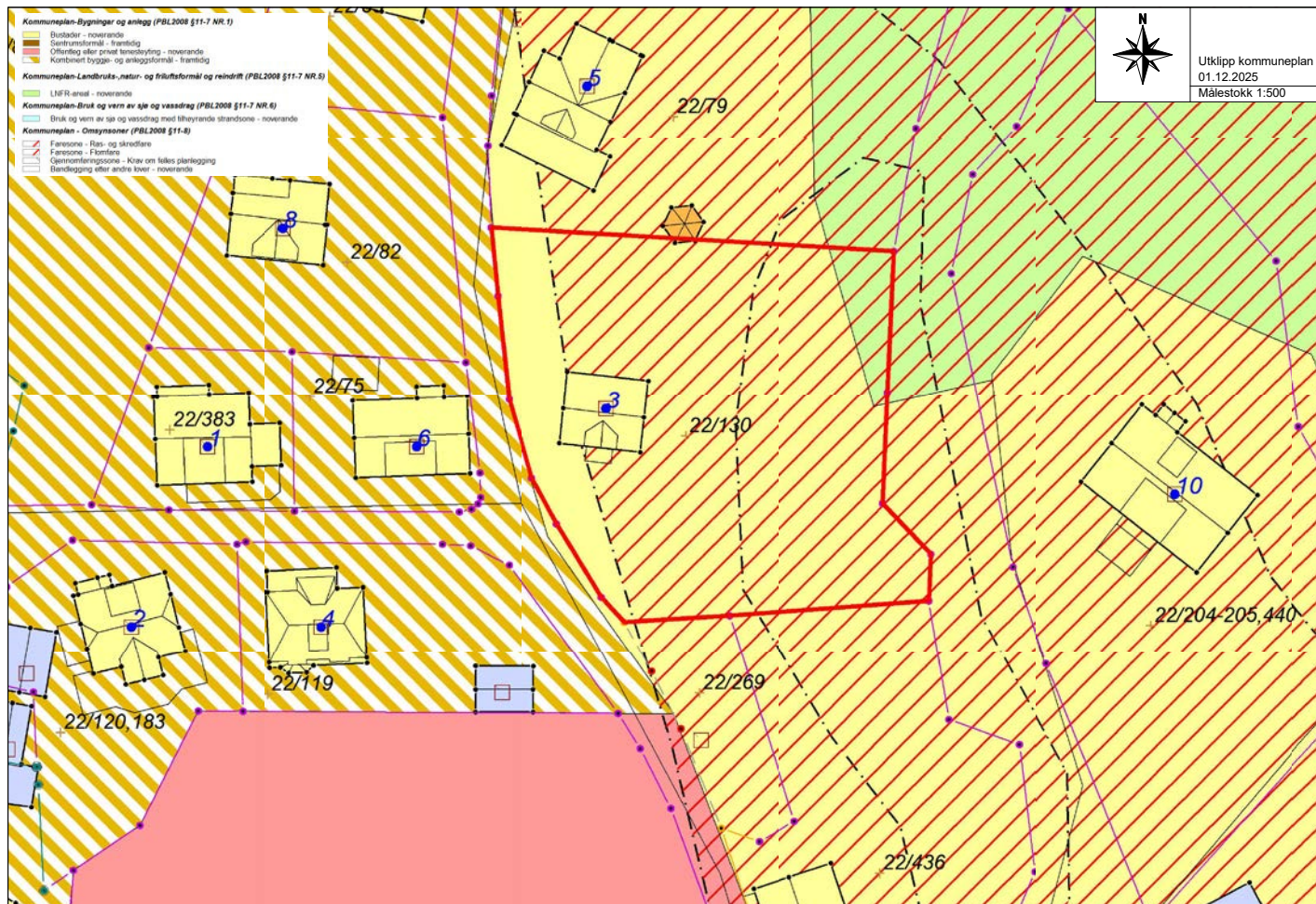
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			42,0		42,0				
H01	1		51,0		51,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





Nabolagsprofil

Holhovdvegen 3 - Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Dale heradshus Linje NW420, 920, 921, 922, 923, 950	6 min 0.4 km
Dale stasjon Linje F4, R40	10 min 0.9 km
Bergen Flesland	1 t 4 min

Skoler

Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Voss gymnas 370 elever	36 min 41.4 km
Arna videregående skole 200 elever	38 min 40.4 km

Ladepunkt for el-bil

Dale Sentrum	5 min
--------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

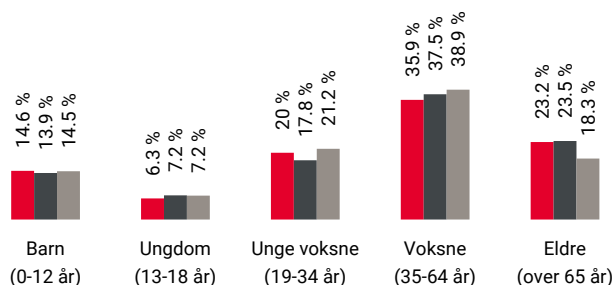
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dale barnehage (2-5 år)	5 min
35 barn	0.3 km

Dagligvare

Spar Dale	4 min
Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽ Dale barne- og ungdomsskole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Turbinen flerbrukshall	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🚲 NEXT Dale	4 min	🚶

Boligmasse



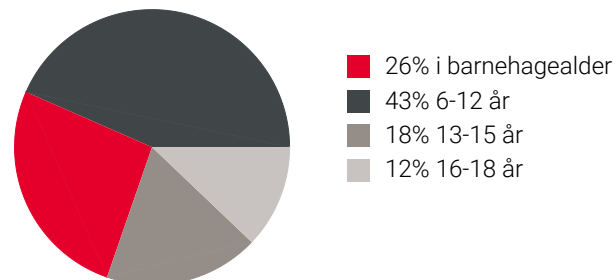
■ 65% enebolig
■ 35% annet

Varer/Tjenester

📍 Dale apotek

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



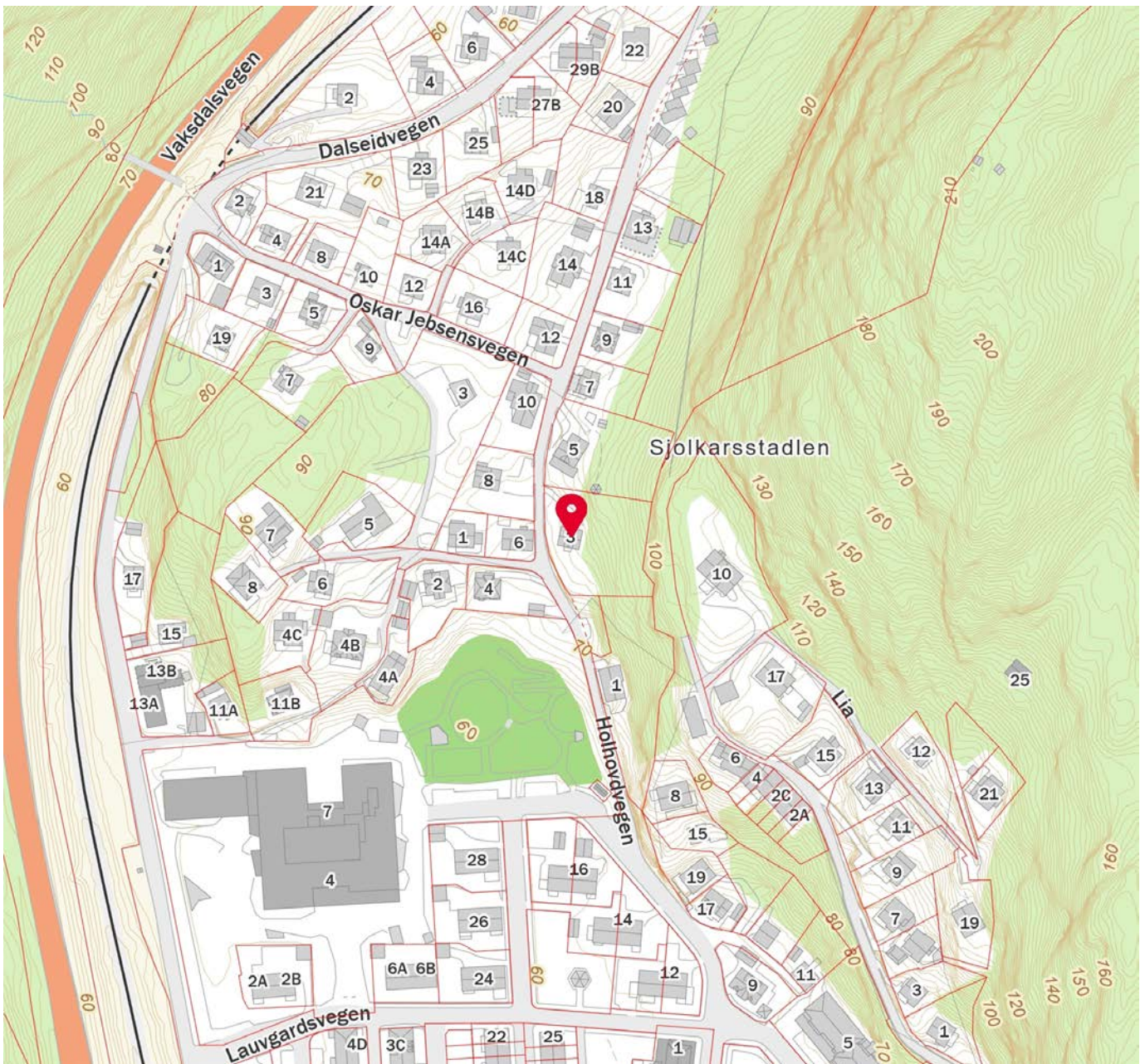
0%

52%

■ Dale
■ Vaksdal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holhovdvegen 3
5722 DALEKVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre