

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 1 390 000,-

**Omkostn.:** Kr 36 140,-

**Total ink omk.:** Kr 1 426 140,-

**Selger:** Victoria Foss

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1936

**BRA-i/BRA Total** 47/67 kvm

**Tomtstr.:** 740.5 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 574

**Snr.** 10

**Oppdragsnr.:** 1501260030

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Markvegen 3C. Dette er en gjennomført og oppgradert 3-roms leilighet i 2 etasje med meget god standard, hvor det aller meste er oppgradert og modernisert de senere årene. Planløsningen er praktisk med to soverom og gode oppbevaringsmuligheter med flere boder, noe som gjør boligen både funksjonell og attraktiv.

Oppsummert:

- Nyere kjøkken (2023) med integrerte hvitevarer
- Delikat bad ferdigstilt i 2022 med fliser og varmekabler
- Oppgradert elektrisk anlegg og rør-i-rør system
- Nye overflater, gulv og listverk de senere år
- God bodplass på fellesareal. Ene boden har vindu og er overflatebehandlet
- Ca. 4 og 7 minutters gange til busstasjonen og til togstasjonen
- Butikker, spisesteder, skole og barnehage i umiddelbar nærhet

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	65
Seksjonering .....	67
Situasjonskart .....	73
Vedtekter .....	74
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 67 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 10 kvm

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

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

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

Vindfang: 1,8 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 18,6 m<sup>2</sup>

Gang: 2,0 m<sup>2</sup>

Bad: 4,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 6,6 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 kvm

Kontor: 7,9 m<sup>2</sup>

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

740.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles for sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport. Pen hageflekk ved inngangsparti med mye planter og blomster. Hagen er felles, men benyttet mye av eier av demme seksjonen.

### **Beliggenhet**

Markvegen 3C har en meget sentral beliggenhet på Dale. Boligen ligger i sentrum av Dale med umiddelbar nærhet til skole (med svømmebasseng), matbutikker, apotek, legekontor, treningssenter og frisør m.m.

Fra boligen er det ca. 4 minutters gange til bussholdeplass, samt kort gangavstand til togstasjonen. Mange av innbyggerne på Dale benytter seg av tog- eller bussforbindelser til Bergen eller Voss. Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon. De siste årene har Dale sentrum gjennomgått en positiv transformasjon, med ny skole, oppgradert sentrumsområde, nytt treningssenter og flere spisesteder.

Dale er et sjarmerende og koselig tettsted, hvor man har tilgang til det meste av hverdagstilbud innen gangavstand. Skulle behovet for et bredere servicetilbud oppstå, er det en enkel reise med bil eller tog til Øyrane Torg i Arna eller Voss sentrum.

For den turglade finnes det et bredt utvalg av fantastiske turmuligheter i Bergsdalen og de omkringliggende områdene. Her kan man blant annet trekke frem Beitelen, hvor du starter rett ovenfor ungdomskolen på Dale. I bergsdalen er Kiellandsbu, Vending og Høgsbu fantastiske turer.

Skoler, barnehager og aktiviteter i nærområdet:

- Dale barnehage
- Dale barne- og ungdomsskole
- Turbinen flerbrukshall
- Next Dale

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

Boligen ligger midt i Dale sentrum. Her er det en blanding mellom næring og beboelse. Flest leiligheter i sentrum og bolighus i området rundt.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage og skole i umiddelbar nærhet.

### **Skolekrets**

Vaksdal

### **Offentlig kommunikasjon**

Meget god. Kort vei til både togstasjon og bussholdeplass. Gangavstand.

## **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Dører: Ytterdør av god kvalitet fra 2018 er kontrollert for utførelse og slitasje.

Innvendig:

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

Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

TG2

2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

2 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TGIU

Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

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

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, oppplettet og har eldre tekking.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.

Det må påpekes at det er begrenset antall enheter i sameiet og at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter.

Det er synlig slitasje i utvendige overflater, tekking, renner og nedløpsrør, gjennomføringer med mer.

Det anbefales en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret og må påregnes økte fellesutgifter på sikt.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: VVS Paradis AS

Beskrivelse av arbeidet: - det ble montert Sanipex fordelerskap - installert sluk og nye rørføringer med kaldt og varmt vann på bad (og kjøkken hvor varmtvannsbereder står).

- det ble montert nytt toalett med innebygget sisterner, dusjbatteri og vaskemaskinventil, installasjoner på kjøkkenet, ny varmtvannsbereder.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: MB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - det ble lagt varmekabel på bad

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Krystof Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: - støping av gulv – etablering av membran – flislegging på gulv og vegger – maling av himling med våtromsmaling – montering av dør til baderom

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Voidag VVs AS

Beskrivelse av arbeidet: - det ble montert baderomsinnredning og tilkoblet vask på badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk  
Se pkt over.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

- Skade på fasade på baksiden av bygget. Deler av fasaden/ytrevegger til denne boenheten ble utvendig renoveret, pusset og malt sommeren 2024 av Krystof Bygg AS. Det ble ikke gitt garanti grunnet tilstanden av taket og mangler ved innsetting av vinduet i arken over det minste soverommet (naboen har byttet dette vinduet etter at oppstart av arbeidet på fasaden). I desember samme året ved kraftig vind begynte deler av den ene ytterveggen å løsne. Det var også vannlekkasje i vinduet på det minste soverommet. Taktskonsulent André Myrtveit konkluderte i rapport datert 02.06.2025 at årsaken til skaden var vann som trenger inn bak puss, på grunn av utettheter ved vinduer i arker. Han skriver også at det ikke kan utelukkes at det også er utettheter på taket ved arker. Som følge av at det trenger vann inn bak puss / maling, oppstår det etter hans vurdering frostsprengning når det er kaldt. Han skriver også at arbeidet som ble gjort har ikke ført til skaden. Det ble ikke observert nye vannlekasjer i vinduet på soverommet verken i 2025 eller i år, men malingen og murpussen har fortsatt å løsne. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Krystof Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet foring i vinduet hvor det var vannlekkasje i 2024.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja

- Vinduet i boden på loftet ble skiftet i 2021 med hjelp av en venn som er tømrer. Dette var en hastesak da vinduet var veldig gammelt og det ble hull i karmen.

- Vinduet på det største soverommet var litt vanskelig å lukke, men det ser ut at smøring har hjulpet. Hvis dette gjentar seg i fremtiden kan man vurdere reklamasjon til produsenten.

- Alle vinduer i leiligheten ble skiftet ut i desember 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Krystof Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: - Montering av vinduer i leiligheten

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: - Montert vindu i boden på loftet

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja

Da skolen ble bygget ristet hele bygningen ganske mye. Det ble observert et par små sprekker i gips mellom vegg og tak på det minste soverommet og på vegg i kjøkkendelen, men det er vanskelig å si om det var på grunn av arbeidet med bygging av skolen eller en naturlig prosess i et eldre bygg som dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprekkene ble tettet før leiligheten ble malt i mars 2016.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

Man kan kjenne lukt av fukt i kjeller etter vannlekasje fra felles avløpsrør hvor det kom mye vann på gulvet i et av felles vaskerom i kjelleren. Avløpsrøret ble nylig skiftet ut av Knut Farestveit Rør og Sveis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Knut Farestveit Rør og Sveis.

Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet avløpsrør i kjeller

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- Ja

Har sett tegn på fuktighet på loftet rundt de små vinduene i taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Se pkt 7.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Knut Farestveit Rør og Sveis.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør i kjeller

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: VVs Paradis AS

Beskrivelse av arbeidet: - Fjernet installasjoner på tidligere kjøkkenrom og toalettrom

-Etablering av fordelerskap og nye rørrinnstallasjoner på bad og kjøkken

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte ble installert sammen med ny kjøkkeninnredning.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

- Innkledd skorstein etter fjerning av gammel ovn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: - Det ble innstallert inspeksjonsslukker i innkledningen. Bergen brannvesen har vurdert tilbakemeldingen om installasjon av inspeksjonsslukker som tilfredstillende.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: - Tidligere ovn ble fjernet og nå er oppvarmingen i leiligheten bare elektrisk.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bergen Elektroteam AS

Beskrivelse av arbeidet: - Utskiftning av sikringsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Energo AS

Beskrivelse av arbeidet: - Ny elektroinstallasjon i leiligheten utenom varmekabel på bad og sikringsskap

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: MB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Lagt varmekabel på badet og termostat

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: MB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Tilkobling av platetopp - Montert stikkontakt

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: MB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: - Montert taklamper - Montert Plejd trådløs bryter /dimmer

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Inndelingen av rom (innenfor leilighetens areal) er blitt endret; tidligere kjøkkenrom ble delt i to for å lage et soverom til og større og fullstendig bad.

- Bod på loftet er pusset opp og innredet som et kontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- Ja

Det fremgår av salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

- Rapport fra takstkonsulent André Myrtveit datert 02.06.2025

- Rapport fra BKK datert 13.02.2023

- Tilsynsrapport fra Bergen brannvesen datert 16.11.2022

- Tilstandsrapport avholdt av Abedissen Taksering AS i 2016

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Det har vært snakk om å skifte taket. Det er ikke blitt bestemt noe konkret angående dette ennå.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet:

- Oppussing av leiligheten startet i 2016 og det ble gjort mye arbeid gjennom årene. Bla. ytre veggene og taket (i leiligheten) ble etterisolert innvendig i 2016 - Leiligheten fikk ny inngangsdør i 2018
- Det ble lagt panelgulv i 2016, men endret til vinylgulv med korkunderlag i 2025
- Nåværende kjøkkeninnredning ble montert i 2023
- Leiligheten ble sist malt i mars i år

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja

Det var en feil på LED-display i innebygd ovn på kjøkkenet. Dette skjedde i garantiperioden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: C&V Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet LED-display i ovnen på kjøkkenet

## **Innhold**

Jørn Tage Hereide v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Markvegen 3C. Dette er en gjennomført og oppgradert 3-roms leilighet med meget god standard, hvor det aller meste er oppgradert og modernisert de senere årene. Boligen fremstår som moderne og innbydende med blant annet nyere kjøkken og bad, samt oppgraderte overflater, rør og elektrisk anlegg. Planløsningen er praktisk med to soverom og gode oppbevaringsmuligheter med flere boder, noe som gjør boligen både funksjonell og attraktiv.

Boligen ligger i 2. etasje og fremstår som lys og tiltalende – et perfekt hjem for deg som ønsker en oppgradert og lettstelt leilighet.

**Entré / vindfang**

Leiligheten ønskes velkommen via et praktisk vindfang på 1,8 kvm. Her er det plass til yttertøy og sko, og inngangsdøren ble oppgradert i 2018 til en solid og godt isolert dør.

**Stue og kjøkken**

Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning på totalt 18,6 kvm, som gir en sosial og luftig romfølelse. Stuedelen har plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommet fremstår lyst og trivelig med nyere overflater og gulv.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 med moderne innredning med glatte fronter. Her får du gode arbeidsflater med laminat benkeplate og nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med flere integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, som gir et helhetlig og moderne uttrykk.

#### Bad

Badet på 4,1 kvm ble påbegynt i 2016 og ferdigstilt i 2022, og holder en god standard. Det er flislagt på gulv og vegger, med varmekabler i gulvet for økt komfort. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med servant og speil med belysning.

#### Soverom:

Hovedsoverommet er romslig på 11,3 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet fremstår lyst og oppgradert med nyere overflater. Soverom nummer to er på 6,6 kvm og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

#### Loft – kontor og bod

På loftet disponerer leiligheten en bod på 7,9 kvm som perioder har vært benyttet som hobbyrom/kontor. Rommet har vindu og er oppgradert med etterisolering og ferdigstilte overflater. Rommet har branndør med lås. I tillegg er det en ekstra bod på 2,4 kvm. Dette gir fleksible bruksmuligheter og ekstra lagringsplass.

#### Kjeller – boder og vaskekjeller

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 7,2 kvm og 3,2 kvm. I tillegg er det tilgang til felles vaskekjeller som deles med én annen seksjon.

#### Oppsummering

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en oppgradert og innflytningsklar 3-roms leilighet med god standard, gjennomtenkte løsninger og rikelig med lagringsplass. Med flere oppgraderinger de siste årene, inkludert kjøkken, bad, vinduer, gulv og tekniske installasjoner, holder leiligheten en god standard.

#### **Standard**

Leiligheten har meget god standard på overflater og innredninger. Takstmannen har ikke funnet tg. 3 og har få tg. 2 på den innvendige vurderingen.

#### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten er oppusset og modernisert i perioden mellom 2016-2026 og fremstår i dag som innbydende og lekker.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber gjennom Bergen fiber.

### **Parkering**

Parkering i offentlig gate og etter offentlige retningslinjer. Det følger ikke med fast plass til parkering.

### **Diverse**

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 13.02.2023:

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnett.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kommentar for godkjenning:

Det var anleggsdeler som ikke var ferdigstilt grunnet rehabilitering. Det er viktig at ellersikkerheten ivaretas i en slik periode. Utførende elektroentreprenør må sørge for at nødvendig dokumentasjon blir utarbeidet og overlevert til eier når arbeidet er utført."

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

## Energimerke

G

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 390 000

### Omkostninger kjøper

1 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

36 140 (Omkostninger totalt)

48 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 426 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 438 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 440 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 916 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feiring og eiendomskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 4083,92,- 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.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 157 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 253 202 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 012 806 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

40/480

### **Felleskostnader inkluderer**

Sameiet deler på felles byggforsikring. Totalsummen fordeles per seksjon. I 2025 var forsikringen på kr 72.341,-.

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Jan Ove Toskedal

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 574, seksjonsnummer 10 i Vaksdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4628/22/574/10:

03.11.1986 - Dokumentnr: 8880 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/480

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 011 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1194967 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:22 Bnr:574 Snr:10

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Eier har ominnredet leiligheten og laget ett ekstra soverom. I dag fremstår leiligheten som en 3-roms med 2 soverom.

Kontor på loftet er antakeligvis opprinnelig bod. Det foreligger ingen tegninger av loftet, men resterende rom på loftet er boder - så det er naturlig å anta at rommet er omgjort fra bod til kontor. Det foreligger ingen bruksending av arealet, og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger knyttet til søknad om skifte av vindu (udatert).

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til område for boliger.

Reguleringsplan:

Eiendommen er regulert til område for boliger.

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål etter kommuneplanen.

Gjennomføringssone i kommuneplanen:

Krav om felles planlegging.

Ifølge kommunen er det startet planarbeid, som kommunen kjenner til, for området.

Områdeplan for Dale er nylig startet (oppstartsmøte januar 2026).

I følge opplysninger fra kommunen er områdeplanen helt i startfasen, og det er vanskelig å si hvordan denne vil påvirke eiendommen. Videre sier det at det trolig vil være små/ingen endringer fra dagens plan når det gjelder denne eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 400,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 3 500,- 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](mailto:jorn.hereide@aktiv.no)  
Tlf: 992 51 465

### **Ansvarlig megler bistås av**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[jorn.hereide@aktiv.no](mailto:jorn.hereide@aktiv.no)  
Tlf: 992 51 465

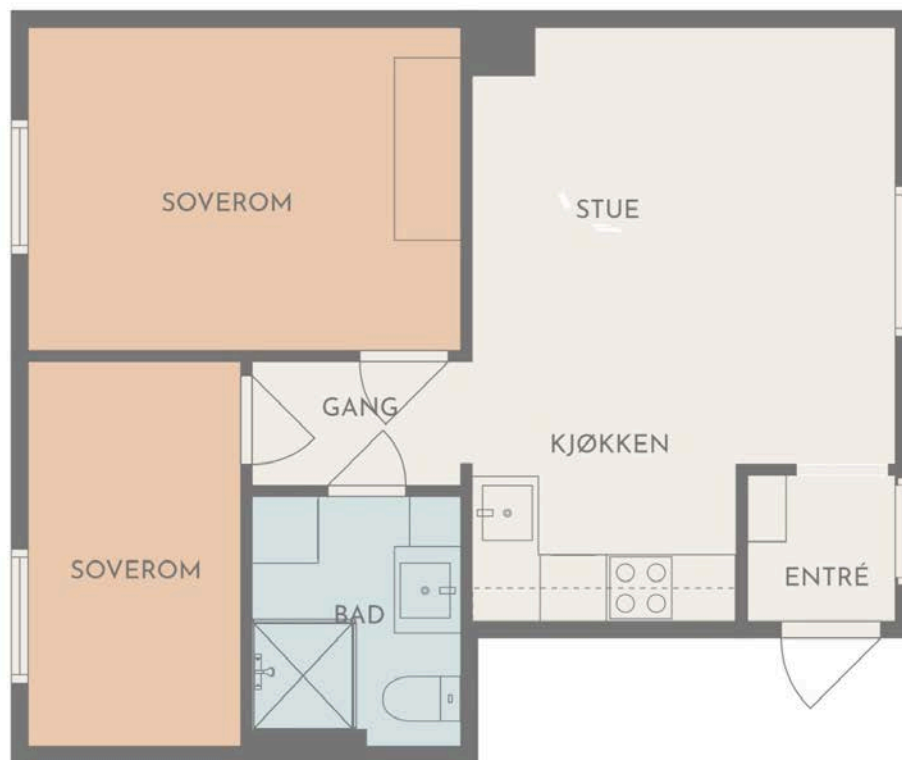
Fredrik Vatlé  
Eiendomsmegler MNEF  
[fredrik.vatle@aktiv.no](mailto:fredrik.vatle@aktiv.no)  
Tlf: 476 46 305

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.04.2026



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



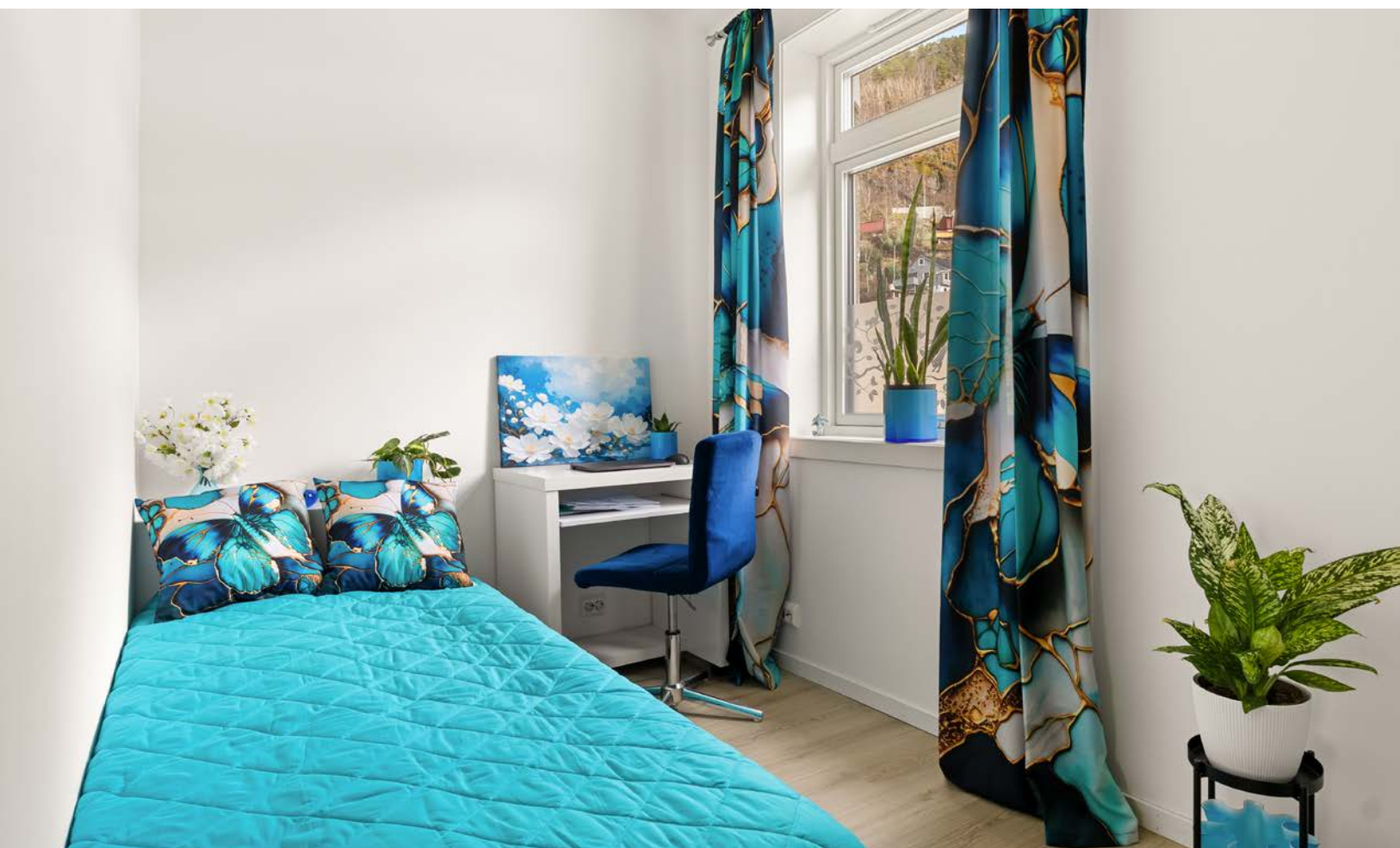




























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Markvegen 3C , 5722 DALEKVAM
-  VAKSDAL kommune
-  # gnr. 22, bnr. 574, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2389

Eiendomsverdi ref nr: EF1260

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 7-Fjellstakst AS

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med eksterne rom på loft og i kjeller.

Enheten ligger i 2 etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Yttertak er skrått, opplektet og teknet med takstein.

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

Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Ytterdør av god kvalitet fra 2018 er kontrollert for utførelse og slitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

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

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og har eldre tekking.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.

Det må påpekes at det er begrenset antall enheter i sameiet og at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter.

Det er synlig slitasje i utvendige overflater, tekking, renner og nedløpsrør, gjennomføringer med mer.

Det anbefales en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret og må påregnes økte fellesutgifter på sikt

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med vinyl fra 2025.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

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

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Malte glatte dører av god kvalitet.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad påbegynt i 2016 og ferdigstilt i 2022 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk 2016 og membran fra 2021 er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon via luke.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra 2023.

Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Komfyr og oppvaskmaskin

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelskap på bad

Avløpsrør i plast fra 2016.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad.

Vv beholder fra 2016 plassert i kjøkkenbenk.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter oppgradert i 2016. Det var kontroll på anlegget i 2023.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

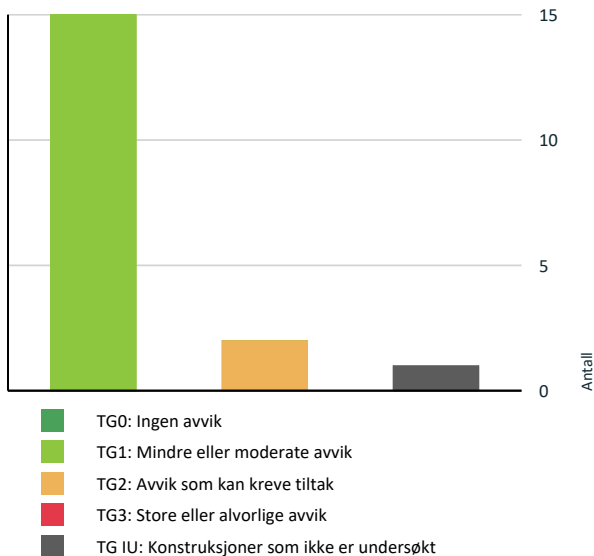
### Boligbygg med flere boenheter

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

Noe endret planløsning for enheten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**!** Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**!** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **!** TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

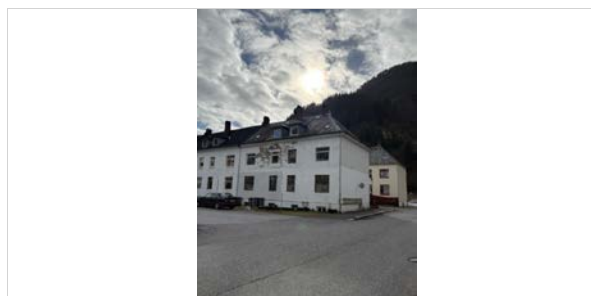
**!** Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### **!** TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1936

### Kommentar

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Leilighet i bygg fra 1936 med oppgradert standard i flere omganger.

### Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Oppgraderte innvendige overflater med etterisolering, oppgradert el anlegg. Nytt røropplegget med rør i rør og ny vv beholder.
2021	Modernisering	Varmekabel og flislegging på bad
2023	Modernisering	Ny kjøkken innredning inkludert ny ventilator. Nye vinduer
2022	Modernisering	Ny innredning på bad
2025	Modernisering	Nytt gulv
2026	Modernisering	Nye spotter

## UTVENDIG

### TO I Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TO I Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør av god kvalitet fra 2018 er kontrollert for utførelse og slitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### TO IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og har eldre tekking.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.

Det må påpekes at det er begrenset antall enheter i sameiet og at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter.  
Det er synlig slitasje i utvendige overflater, tekking, renner og nedløpsrør, gjennomføringer med mer.  
Det anbefales en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret og må påregnes økte fellesutgifter på sikt



## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med vinyl fra 2025.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2025      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte glatte dører av god kvalitet.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører i god stand.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad påbegynt i 2016 og ferdigstilt i 2022 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

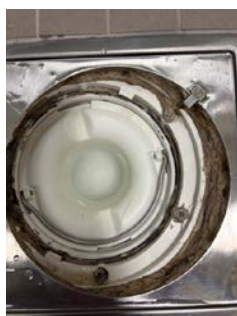
Sluk 2016 og membran fra 2021 er kontrollert

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



2 ETASJE > BAD

## 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

## 📌 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

## 📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon via luke.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 📌 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter fra 2023.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Komfyr og oppvaskmaskin

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2016      Kilde: Egenerklæring



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2016.

Årstall: 2016      Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Vv beholder fra 2016 plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016      Kilde: Egenerklæring



### Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter oppgradert i 2016. Det var kontroll på anlegget i 2023.

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

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	47			47			47
Kjeller		10		10			10
Loft		10		10		2	12
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>20</b>				<b>2</b>	<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Kontor, bod	

### Kommentar

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

#### 2 etasje:

Vindfang: 1,8  
Stue/kjøkken: 18,6  
Gang: 2,0  
Bad: 4,1  
Soverom 1: 11,3  
Soverom 2: 6,6

#### Kjeller:

Bod 1: 7,2  
Bod 2: 3,2

#### Loft:

Kontor: 7,9  
Bod: 2,4

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noe endret planløsning for enheten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	55	12

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Morten Soltvedt Victoria Foss	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	22	574		10	741 m <sup>2</sup>	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Markvegen 3C							
<b>Hjemmelshaver</b> Foss Victoria							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i etablert boligområde.  
Gangavstand til lokalt sentrum med butikker, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik sentrumsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	9	Nei
Forretningsførerinfo	06.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.04.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	06.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Victoria Foss

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Markvegen 3C

5722 Dalekvam

4628-22/574/0/10



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** VVS Paradis As

**Beskrivelse av arbeidet:** - det ble montert Sanipex fordelerskap - installert sluk og nye rørføringer med kaldt og varmt vann på bad (og kjøkken hvor varmtvannsbereder står). - det ble montert nytt toalett med innebygget systerne, dusjbatteri og vaskemaskinventil, installasjoner på kjøkkenet, ny varmtvannsbereder.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** MB Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - det ble lagt varmekabel på bad

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Krystof Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - støping av gulv – etablering av membran – flislegging på gulv og vegger – maling av himling med våtromsmaling – montering av dør til badet

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Voidag VVs AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - det ble montert baderomsinnredning og tilkoblet vask på badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se pkt over.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

- Skade på fasade på baksiden av bygget. Deler av fasaden/yttervegger til denne boenheten ble utvendig renoveret, pusset og malt sommeren 2024 av Krystof Bygg AS. Det ble ikke gitt garanti grunnet tilstanden av taket og mangler ved innsetting av vinduet i arken over det minste soverommet (naboen har byttet dette vinduet etter at oppstart av arbeidet på fasaden). I desember samme året ved kraftig vind begynte deler av den ene ytterveggen å løsne. Det var også vannlekkasje i vinduet på det minste soverommet. Taktskonsulent André Myrtveit konkluderte i rapport datert 02.06.2025 at årsaken til skaden var vann som trenger inn bak pussene, på grunn av utettheter ved vinduer i arker. Han skriver også at det ikke kan utelukkes at det også er utettheter på taket ved arker. Som følge



av at det trenger vann inn bak puss / maling, oppstår det etter hans vurdering frostsprengning når det er kaldt. Han skriver også at arbeidet som ble gjort har ikke ført til skaden. Det ble ikke observert nye vannlekasjer i vinduet på soverommet verken i 2025 eller i år, men malingen og murpussen har fortsatt å løsne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Krystof Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - Skiftet foring i vinduet hvor det var vannlekasje i 2024.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

- Vinduet i boden på loftet ble skiftet i 2021 med hjelp av en venn som er tømrer. Dette var en hastesak da vinduet var veldig gammelt og det ble hull i karmen.

- Vinduet på det største soverommet var litt vanskelig å lukke, men det ser ut at smøring har hjulpet. Hvis dette gjentar seg i fremtiden kan man vurdere reklamasjon til produsenten.

- Alle vinduer i leiligheten ble skiftet ut i desember 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Krystof Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - Montering av vinduer i leiligheten

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** - Montert vindu i boden på loftet

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Da skolen ble bygget ristet hele bygningen ganske mye. Det ble observert et par små sprekker i gips mellom vegg og tak på det minste soverommet og på vegg i kjøkkendelen, men det er vanskelig å si om det var på grunn av arbeidet med bygging av skolen eller en naturlig prosess i et eldre bygg som dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprekkene ble tettet før leiligheten ble malt i mars 2016.

---



## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Man kan kjenne lukt av fukt i kjeller etter vannlekkasje fra felles avløpsrør hvor det kom mye vann på gulvet i et av felles vaskerom i kjelleren. Avløpsrøret ble nylig skiftet ut av Knut Farestveit Rør og Sveis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Knut Farestveit Rør og Sveis.

**Beskrivelse av arbeidet:** - Skiftet avløpsrør i kjeller

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Har sett tegn på fuktighet på loftet rundt de små vinduene i taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Se pkt 7.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Knut Farestveit Rør og Sveis.

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet avløpsrør i kjeller

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** VVs Paradis AS

**Beskrivelse av arbeidet:** - Fjernet installasjoner på tidligere kjøkkenrom og toalettrom -Etablering av fordelerskap og nye rørrinstallasjoner på bad og kjøkken

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkkenvifte ble installert sammen med ny kjøkkeninnredning.

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

- Innkledd skorstein etter fjerning av gammel ovn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** - Det ble installert inspeksjonslukker i innkledningen. Bergen brannvesen har vurdert tilbakemeldingen om installasjon av inspeksjonslukker som tilfredstillende.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** - Tidligere ovn ble fjernet og nå er oppvarmingen i leiligheten bare elektrisk.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Firmanavn:** Bergen Elektroteam AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** - Utskiftning av sikringsskap
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Firmanavn:** Energo AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** - Ny elektroinstallasjon i leiligheten utenom varmekabel på bad og sikringsskap
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** MB Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** - Lagt varmekabel på badet og termostat
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** MB Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** - Tilkobling av platetopp - Montert stikkontakt
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026  
**Firmanavn:** MB Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** - Montert taklamper - Montert Plejd trådløs bryter /dimmer

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

- Inndelingen av rom (innenfor leilighetens areal) er blitt endret; tidligere kjøkkenrom ble delt i to for å lage et soverom til og større og fullstendig bad.

- Bod på loftet er pusset opp og innredet som et kontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det fremgår av salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse.

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

- Rapport fra takstkonsulent André Myrtveit datert 02.06.2025
  - Rapport fra BKK datert 13.02.2023
  - Tilsynsrapport fra Bergen brannvesen datert 16.11.2022
  - Tilstandsrapport avholdt av Abedissen Taksering AS i 2016
- 

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det har vært snakk om å skifte taket. Det er ikke blitt bestemt noe konkret angående dette ennå.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** - Oppussing av leiligheten startet i 2016 og det ble gjort mye arbeid gjennom årene. Bla. ytre veggene og taket (i leiligheten) ble etterisolert innvendig i 2016 - Leiligheten fikk ny inngangsdør i 2018 - Det ble lagt panelgulv i 2016, men endret til vinylgulv med korkunderlag i 2025 - Nåværende kjøkkeninnredning ble montert i 2023 - Leiligheten ble sist malt i mars i år

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det var en feil på LED-display i innebygd ovn på kjøkkenet. Dette skjedde i garantiperioden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: C&V Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet LED-display i ovnen på kjøkkenet

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

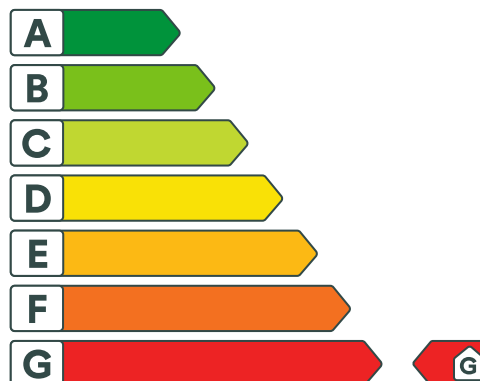
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Markvegen 3C, 5722 DALEKVAM</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283834</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>175818138</b>
Gårdsnummer <b>22</b>	Bruksnummer <b>574</b>
Seksjonsnummer <b>10</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1936</b>	Bygningstype <b>Annen bolig</b>
Bruksareal <b>67,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>67,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**594,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**609,64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**40 846 kWh**



## Markvegen 3C, 5722 DALEKVAM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



### Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglyingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DALE A/S	5280 Dalekvam	59 60 01

<b>1. Eiendom</b>	Gnr. <b>22</b>	Bnr. <b>574</b>	Fnr.	Kommune <b>Vaksdal</b>
<b>2. Hjemmels- haver</b>	Navn <b>DALE A/S</b>			Fødselsnummer
<b>3. Begjæring</b>	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
<b>4. Egen- erklæring</b> om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
<b>5. Tegninger m. v.</b>	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86





## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 480	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	40	3A	21				41			
2	B	40	3A	22				42			
3	B	40	3A	23				43			
4	B	40	3A	24				44			
5	B	40	3B	25				45			
6	B	40	3B	26				46			
7	B	80	3B	27				47			
8	B	40	3C	28				48			
9	B	40	3C	29				49			
10	B	40	3C	30				50			
11	B	40	3C	31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		480		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Markevegen

## 7. Supplerende tekst

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi

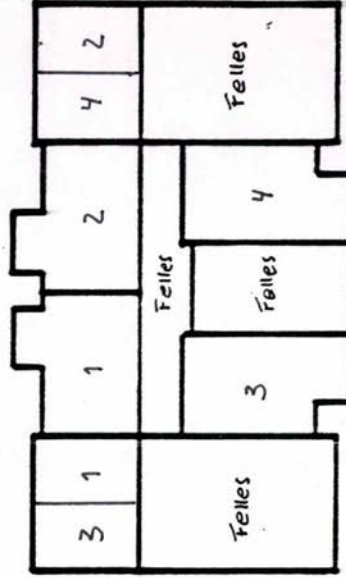
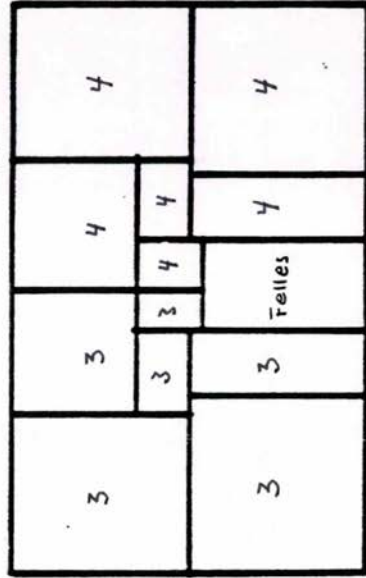
Dato  
22.10.1986

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

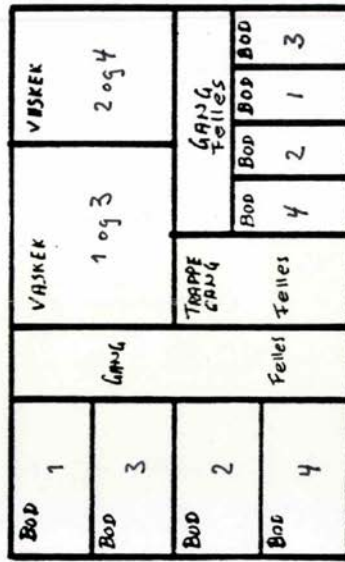
Sted  
Dale

DALE A/S

Tinglysingsstempel



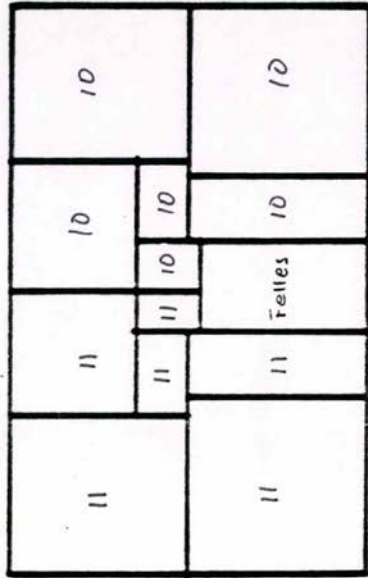
Gnr. 22 Bnr. 574 VAKSDAL
MARKEVEGEN 3A, 5280 DALEKVAM
Etasjeplaner med seksjonsnummer



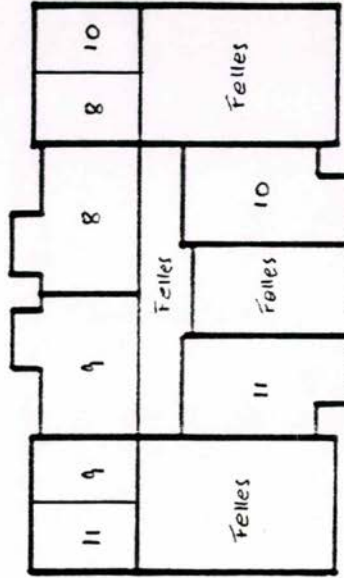
3A

Seksjonsdelingen bekreftes  
 29.10.1986  
 DALE A/S  
 Sjømannskolmen

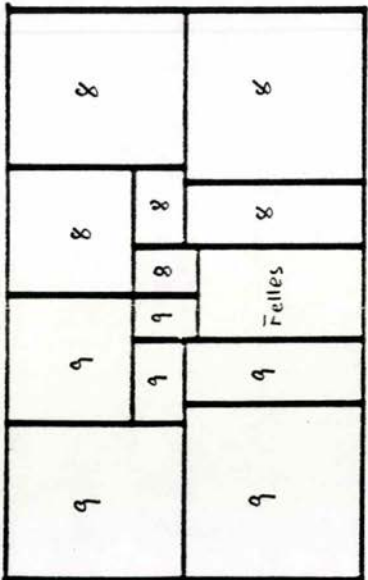




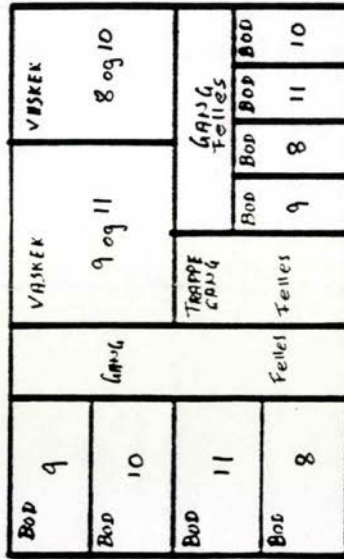
Romplan 2. ETTASJE



Romplan Loftetasje



Romplan 1. ETTASJE



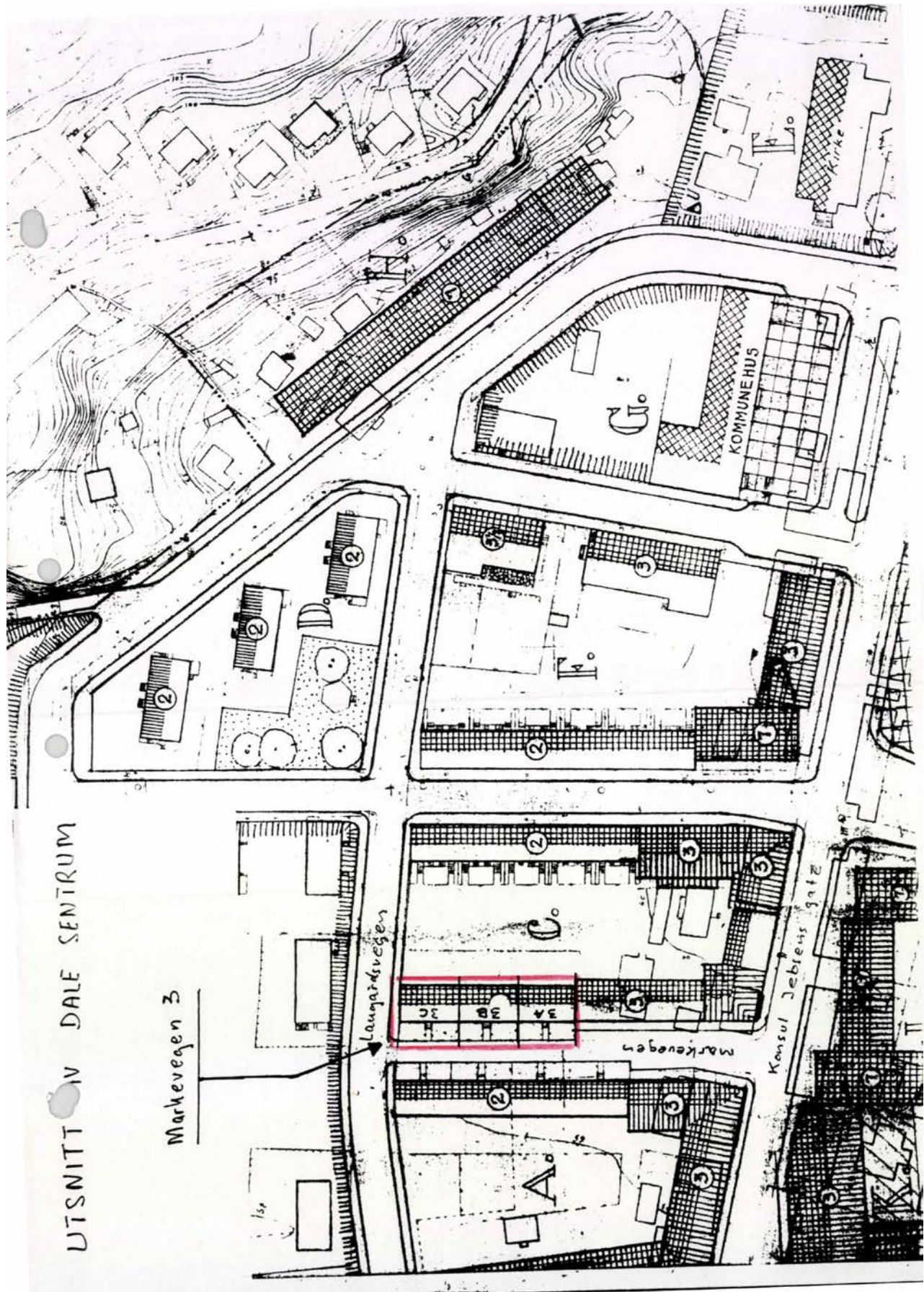
Romplan KJELLEV

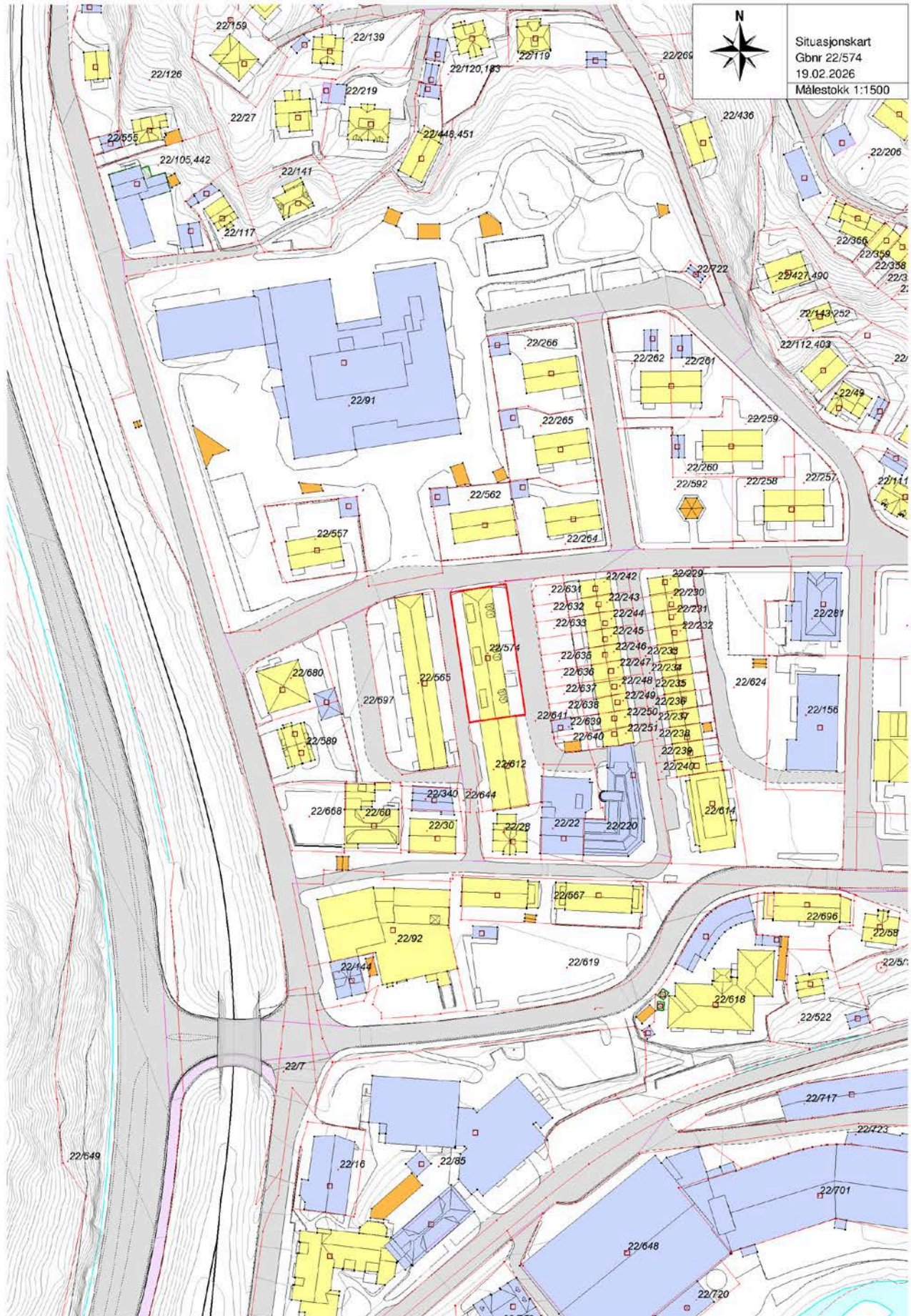
Gnr. 22 Bnr. 574 VAKSDAL  
 MARKEVEGEN 3C, 5280 DALEKVAM  
 Etusjeplaner med seksjonsnummer

3C

Seksjonsdelingen bekrefte

29.10.1986.  
 DALE AS  
 Sjømannsbuene





## **VEDTEKTER FOR SAMEIET "Markveien 3-A", I VAKSDAL KOMMUNE**

### **§ 1**

Sameiets navn er "Markveien 3-A", og omfatter eiendommen gnr. 22, bnr. 574, i Vaksdal kommune.

Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Tomten, kjeller og garasje er fellesareal.

### **§ 2**

Til hver av sameieandelene er det knyttet enerett til å bruke sin bruksenhet ved eksklusiv bruk av en leilighet. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne.

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Salg og bortleie skal meddeles styret for registrering til sameierene. Sameierene har ikke forkjøpsrett. Ved fremleie av en leilighet skal leieren gjøres kjent med de gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler og undertegne at leieren vil rette seg etter disse. Ved mislighold av bortleieavtalen kan sameiet kreve at eieren avbryter forholdet.

### **§ 3**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

### **§ 4**

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til vedtektenes § 2. Overfor tredjemann er sameierene ansvarlig etter sameiebrøken jfr. Lov om eierseksjoner av 23.05.97 (§14).

## § 5

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Hver seksjon har en stemme. Det ordinære sameiemøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned iflg. §33. Skriftlig innkallelse til det ordinære sameiemøtet skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager til hver sameier.

Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedeler flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Varsel og innkalling er styrets ansvar.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Årsoppgjør og i denne sammenheng om anvendelse av overskudd eller inndekning av underskudd.
3. Revisors rapport.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av a kontobeløp for fellesutgifter.
6. Valg av styre – Styremedlemmene velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, styrelederen velges særskilt. Styreformann og styrets medlemmer velges for to år. Styremedlemmene må ikke være sameier.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen / forslått av sameierne.
8. Valg av revisor.

Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuelle revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på sameiemøtet.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet og som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne. Revisor har rett til å være tilstede i sameiemøtet og til å uttale seg.

## § 6

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst to av sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det, og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer skriftlig med minst 3 dagers varsel. For de tilfeller som omhandles under pkt. 11 kan en berørt sameier kreve at det innkalles til ekstraordinært sameiemøte.

## § 7

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av sameierne er representert. I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremkommer annet enn ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ståre stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For en boligseksjon har en ektefelle, stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For en boligseksjon har en ektefelle,

samboer, et annet husstandsmedlem og leier av hele boligen rett til å være tilstede og uttale seg, selv om sameier er tilstede.

Vedtektene kan vedtas eller endres på sameiemøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves enstemmig vedtak i sameiermøtet om:

- Sameiet kan ikke oppløses uten at eiendommen kondemneres.
- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.
- I sameie med åtte eller færre seksjoner kan det fastsettes at alle sameierne skal være medlemmer av styret.
- Det kan fastsettes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere av styremedlemmer fellesskap.

## § 8

Sameiestyret skal bestå av minst 2 medlemmer, (eventuelt en for hver seksjon). Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt, hvis ingen samtykker velges en av sameierne ved loddrekning. Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret. Styre- formann/ medlem tjenestegjør i to år. Fritak kan gis inntil alle har sittet en periode.

Styre står for forvaltning av sameiernes fellesinteresser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Den daglige drift av sameiet utøves av styret – eller en av styret valgt forretningsfører. Styret fastsetter eventuell forretningsførers godtgjørelse og øvrige betingelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Dette gjelder ikke for styre som består av alle sameierne.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styre skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig forsikring av eiendommen og (huseierforsikring - byggningskasko) har ansvar for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret har ansvar for å legge frem regnskap for behandling av revisor.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiets fellesutgifter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## § 9

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesse.

Unnlater en seksjonseier å foreta det nødvendige vedlikehold av sin enhet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning 2 uker etter at sameieren har fått varsel i rekommandert brev. Eventuelt tiltak etter foregående punktum kan i særlig tilfelle av frykt for betydelig og rask skadeutvikling utføres før utløpet av slik varslingsfrist. Innvendinger mot pålegg om vedlikehold kan forlanges behandlet på ekstraordinært sameiemøte.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 10

Utearealer er fellesarealer.

## § 11

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere.

Vedtektene kan tinglyses.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.97.

Dalekvam 17.02.09

Formann for sameiet er fra 24.02.09

Terje Kleveland  
Markveien 3 A  
5722 Dalekvam

Seksjon 1

Steinar Stanghelle

Steinar Stanghelle

Seksjon 2

Helge Risnes

Ole Kristian Risnes  
V/ Helge Risnes iflg. fullmakt

Seksjon 3

Steinar Stanghelle

Steinar Stanghelle

Seksjon 4

Terje Kleveland

Terje Kleveland

Seksjon 5

G. Ulveseth

Gunnar Ulveseth

Seksjon 6

Knut Torkild Hesjedal

Knut Torkild Hesjedal

Seksjon 7

Jan Ove Toskedal

Jan Ove Toskedal

Seksjon 8

Martin Johannes Danielsen

Martin Johannes Danielsen

Seksjon 9

Sæbjørn Langhelle

Sæbjørn Langhelle (1/2)

Seksjon 9

Daniella Langhelle

Daniella Langhelle (1/2)

Seksjon 10

Turid Prestegard Larsen

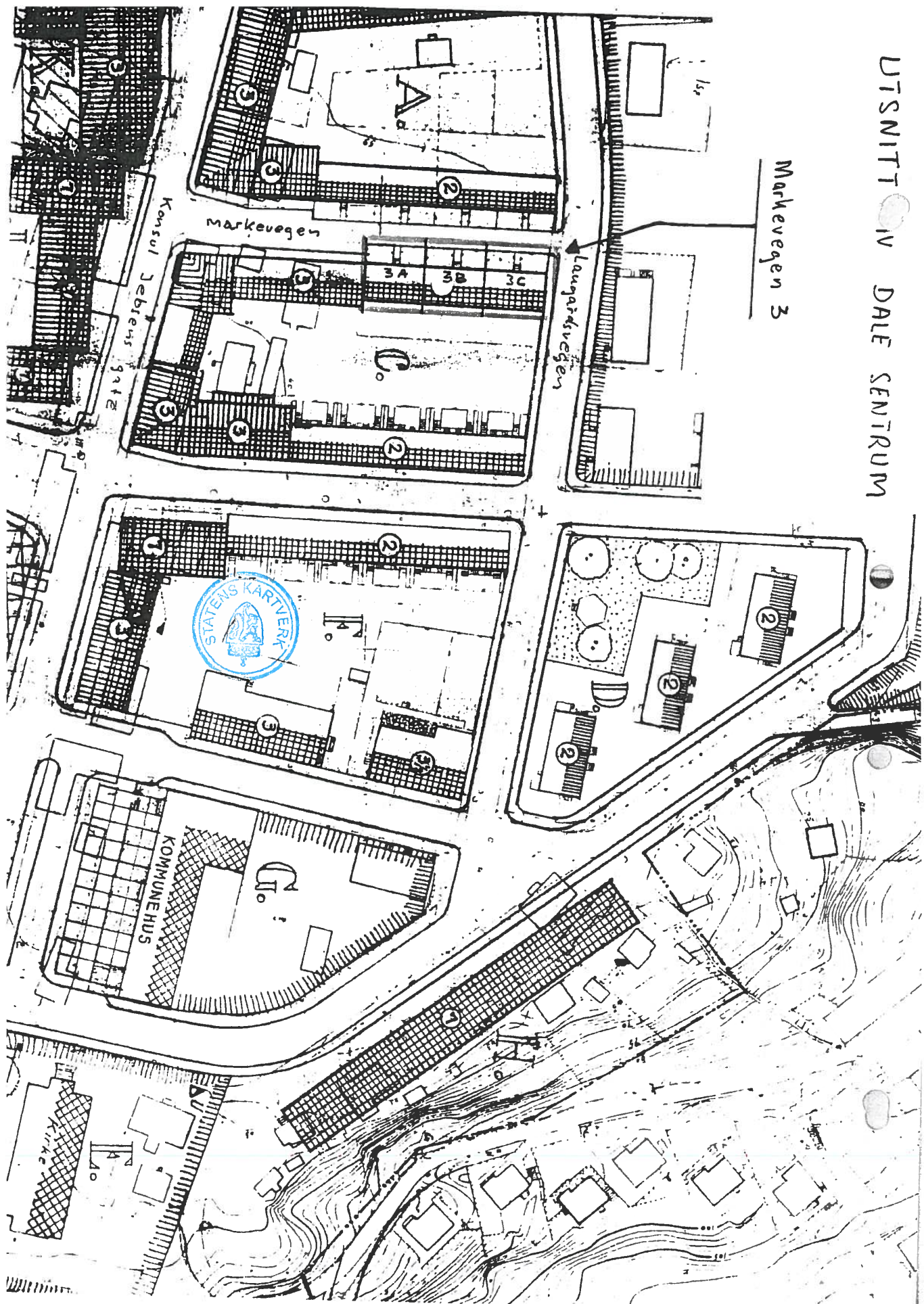
Turid Prestegard Larsen

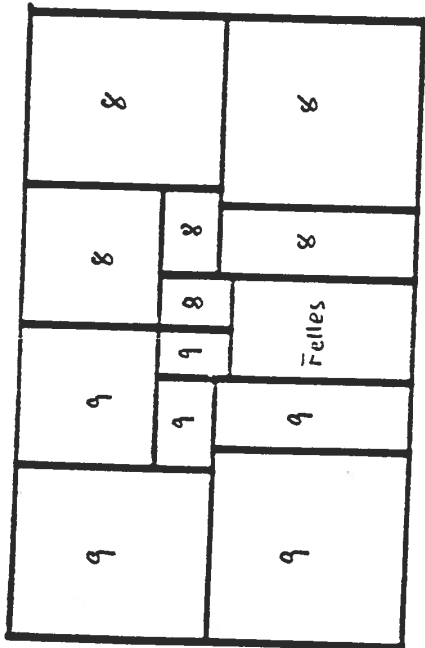
Seksjon 11

\_\_\_\_\_

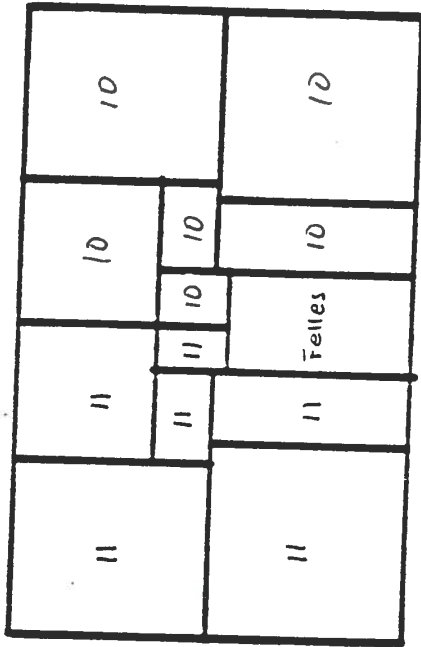
Anna Bruvik

LITSNITT IV DALE SENTRUM

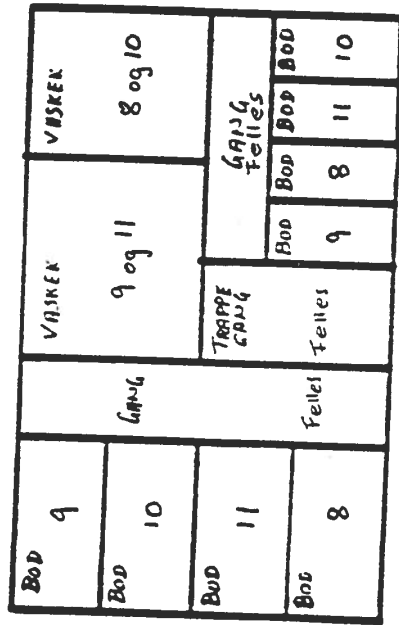




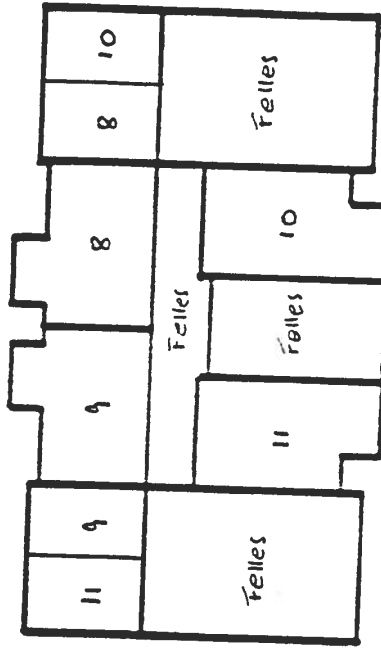
ROMPLAN 1. ETASJE



ROMPLAN 2. ETASJE



ROMPLAN KJELLEV



Romplan Loftsetasje

Seksjonsdelingen bekreftef

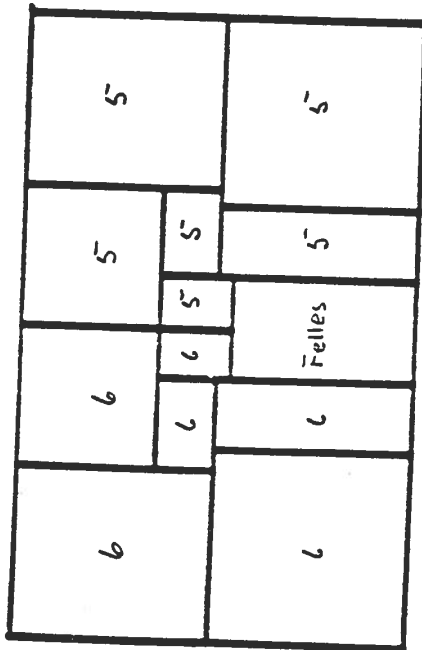
29.10.1986.

30

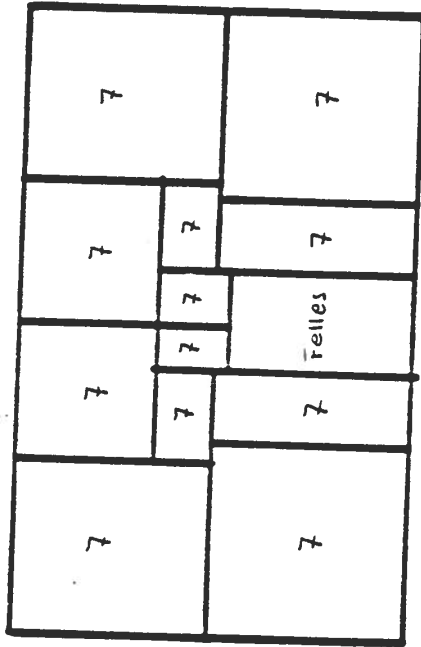
STATENS KARTTEK  
Sjoneskiftet

Gnr. 22 Bnr. 574 VAKSDAL  
MARKEVEGEN 3C, 5280 DALEKVAM  
Etasjeplaner med seksjonsnummer

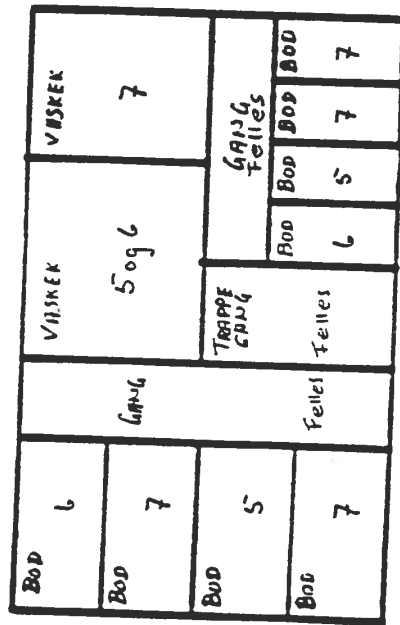




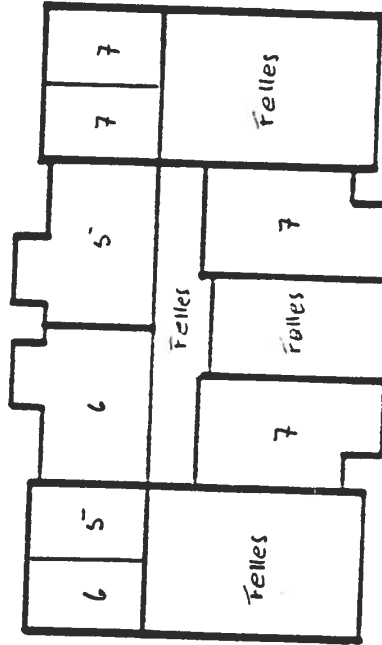
ROMPLAN 1. ETASJE



ROMPLAN 2. ETASJE



ROMPLAN KJELLET



Romplan Loftsetasje

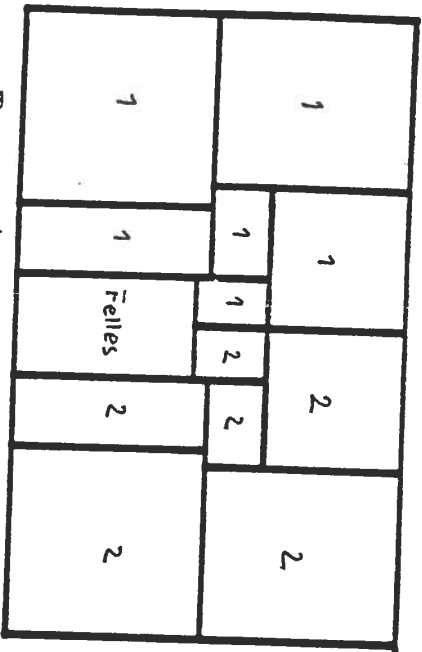
Seksjonsdelingen bekrefte  
29.10.1986

D. JENSEN  
Sjeftekniker

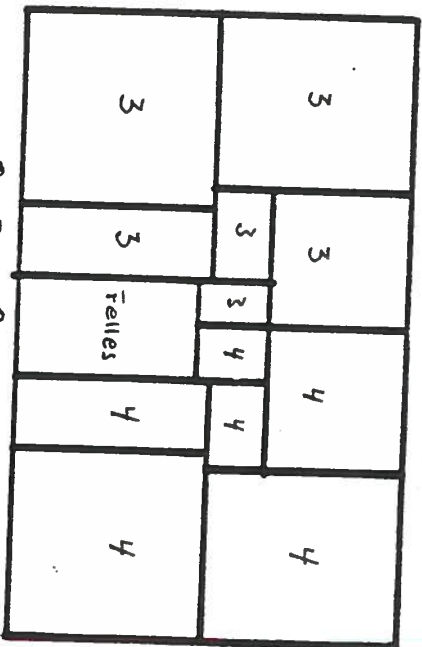
3B

Gnr. 22 Bnr. 574 VAKSDAL  
MARKEVEGEN 3B, 5280 DALEKVAM  
Etasjeplaner med seksjonsnummer

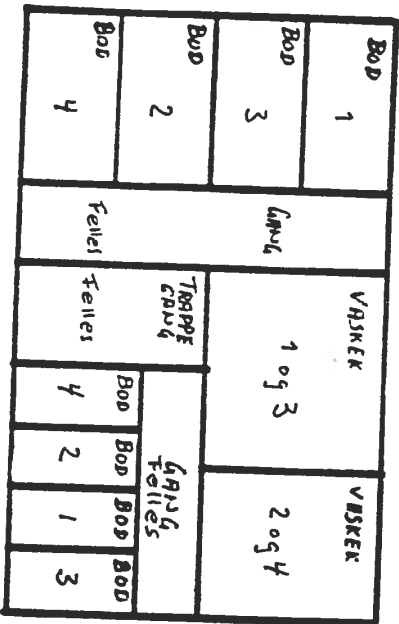




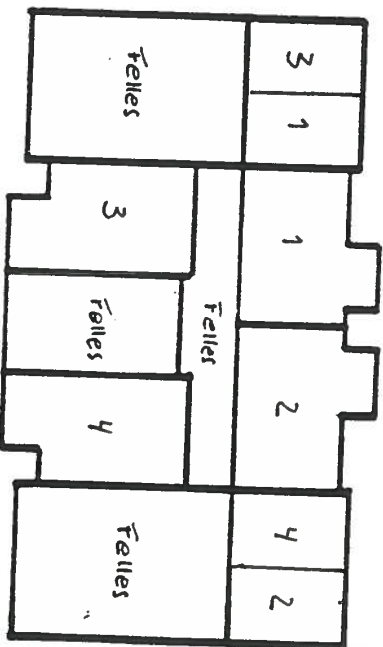
ROMPLAN 1. ETASJE



ROMPLAN 2. ETASJE



ROMPLAN KJELLER



Romplan loftetasje

Seksjonsdelingene beregnetes  
29.10.1982

Statens Kartverk

3A

Gnr. 22 Bnr. 574 VAKSDAL  
MARKVEGEN 3A, 5280 DALEKVAM  
Etasjerplaner med seksjonsnummer

**DAGBOKFØRT**

008880 03.NOV.86

**NORDHORDLAND  
SØRENKRIVEREMBE****Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til.

Navn

Adresse

Telefon

DALE A/S

5280 Dalekvam

59 60 01

1. Eiendom	Gnr. 22	Bnr. 574	Fnr.	Kommune Vaksdal
2. Hjemmels- haver	Navn DALE A/S		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi bekræftes:

HF 17/2-09



# Nabolagsprofil

Markvegen 3C - 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	4 min 0.3 km
Dale stasjon Linje F4, R40	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 3 min

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

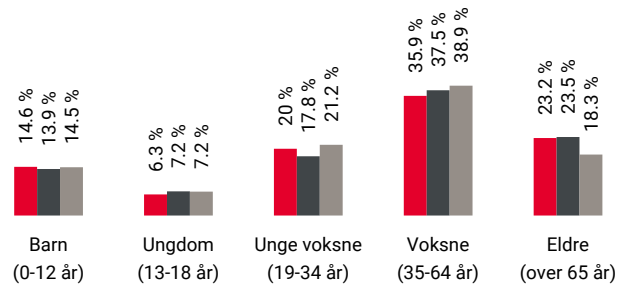
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
------------------------------------	-----------------

## Dagligvare

Spar Dale	2 min
Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Gateparkering

Lett 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

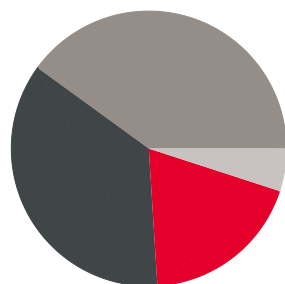
## Sport

⊕ Dale barne- og ungdomsskole 2 min   
 Aktivitetshall, ballspill 0.1 km

⊕ Turbinen flerbrukshall 11 min   
 Aktivitetshall 0.9 km

🚲 NEXT Dale 2 min

## Boligmasse



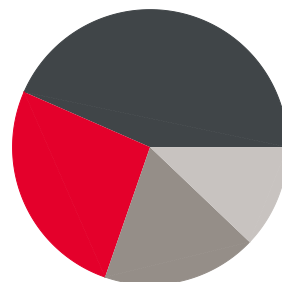
■ 19% enebolig  
■ 36% rekkehus  
■ 40% blokk  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

📍 Dale apotek

2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

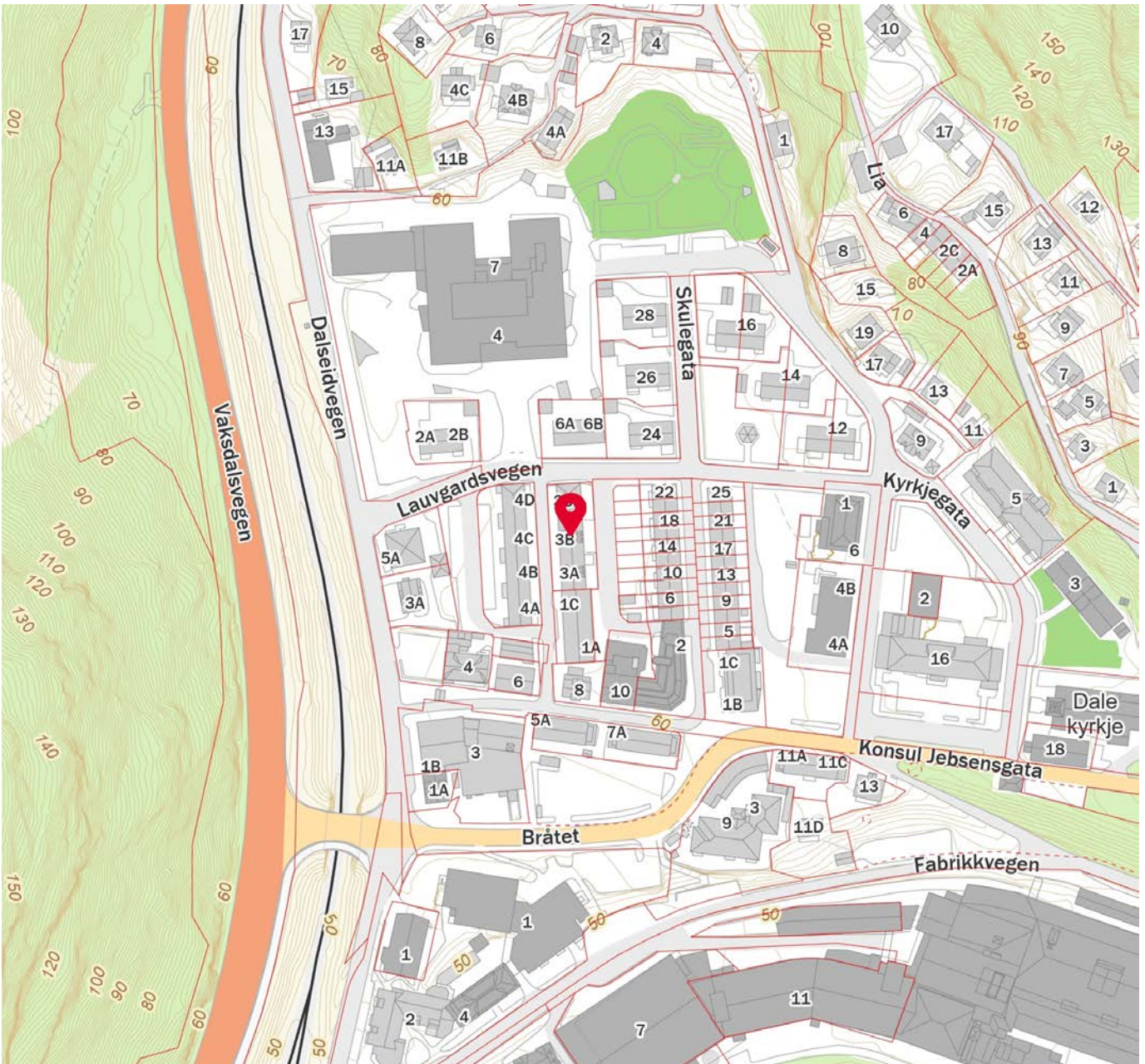


0% 52%

■ Dale  
■ Vaksdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Markvegen 3C  
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre