

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Karina Dencker Frøyenes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 71/78 kvm
Tomtstr.: 1634.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 27
Gnr. 9, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1501250018

Stavenesvegen 44 - Ditt nye hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Stavenesvegen 44. Dette er en koselig enebolig i landlige omgivelser med nydelig fjordutsikt over Sørfjorden. Eiendommen er innholdsrik med sin fine og opparbeidede uteplasser. Hagen er stor og her kan barna boltre seg på egen eiendom. Med på kjøpet får man en tomt i strandlinjen, den er på 242,4 kvm. her kan man ta seg ned og bade på finværsdager. Boligen er kun 15 minutters kjøretur unna Indre Arna og 10 minutters kjøretur fra Vaksdal.

Kort fortalt:

- 3 soverom.
- Tomt i strandlinjen.
- Flotte utearealer.
- Nydelig utsikt over til Osterøy.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Soverom

Stue

kjøkken

Gang

Bad

Entré

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 24 m² Soverom

Soverom 2

Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1634.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra skyldskifte. I 2009 ble bnr 27, 33 og 42 slått

sammen til bnr 27. I henhold til skyldskifte har eiendommene følgende areal 1,3 dekar, 0,062 dekar og 0,030 dekar. Til sammen blir dette 1 392 kvm. Dette er lagt til grunn i oppgitt tomteareal.

Tomten er skrående ned mot fjord.

Eiendommen har også en tilleggstomt ved fjorden nedenfor huset. Denne måler 242,4 kvm og er regnet inn i tomtestørrelse.

- Skriv fra oppmålingsingeniør i Vaksdal kommune angående eiendomsgrenser i situasjonskartet. Her forutsetter han at eiendommens størrelse skal tas utgangspunkt i fra skyldskifteforretningene for gnr 9, bnr 27, 34 og 42. Det er disse som setter eiendomsgrensen for gnr 9 bnr 27. For å få rette grenser i kartet må grunneier rekvirere oppmålingsforretning fra kommunen og få grensene innmålt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til med panoramautsikt over Sørfjorden og gode solforhold sommerstid. Eiendommen ligger landlig til i Stavenesvegen med spredt bebyggelse. Det er kort kjørevei til Vaksdal og Indre Arna. Ca. 30 min til Bergen sentrum. Fint turterreng like ved boligområdet. Det er 15 minutters kjøring til Indre Arna og diverse servicetilbud. Her kan man ta toget til Bergen sentrum på 8 minutter eller busser til flere steder i Bergen omegn.

Vaksdal er kun 10 minutters kjøring unna. Her har man ta seg av daglivarehandelen eller ta toget mot Voss eller Bergen. Her har man også fotballbane, skole og barnehage.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Ellers se kart via nett.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Dagligvare:

- Coop Prix Vaksdal
- Coop Marked Stanghelle
- Øyrane Torg Indre Arna

Barnehage:

- Vaksdal barnehage (1-5 år)
- Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-5 år)

Skole:

- Vaksdal skule (1-7 kl.)

- Dale skule (1-10 kl.)
- Arna videregående skole
- Osterøy videregående skule

Fritid:

- Trengereid skole ballbinge
- Optimum (treningscenter)
- NEXT Dale (treningscenter)
- Vaksdal Idrettspark

Bygningssakkyndig

Leif Arne Boge

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Yttertak er tekket med metallplater.
- Nedløp i metall i fra byggeår på den ene siden av boligen, nedløp i plast på den andre siden.
- Bindingsverk i tre i fra byggeår.

Innvendig:

- Gulv i første etasje er i hovedsak preget av parkett.
- Gulv på loft er av heltre furugulv i fra byggeår.
- Mursteins pipe pusset med murpuss.
- Mekanisk avtrekk med til luft fra ventil.
- Kjøkken med profilerte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Tomteforhold:

- Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
- Det er antatt at boligen har støpt dekke på selvdrenerende masser av sprengstein.
- Ringmur av betong og sparestein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tømrer Andreas Mosevoll gjort alt tømrerarbeid, Arna VVS gjort alt rørleggerarbeid.

Arbeid utført av: Andreas Mosevoll AS, Arna VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja.

Beskrivelse: Helt nytt bad i 2020.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt bad i 2020.

Arbeid utført av: Arna VVS.

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

Beskrivelse: Veggedyr, tatt hånd om av Rentokil AS, via forsikringsselskap.

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

Beskrivelse: Rep av feil etter el-tilsyn.

Arbeid utført av: Sæterdal Elektro AS.

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

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg av Eviny avsluttet januar 2024.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygd terrasse på østside av huset, og bod på vestsida av huset.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Stavenesvegen 44. Dette er en koselig enebolig i landlige omgivelser med nydelig fjordutsikt over Sørfjorden. Eiendommen er innholdsrik med sin fine og opparbeidede uteplasser. Hagen er stor og her kan barna boltre seg på egen eiendom. Med på kjøpet får man en tomt i strandlinjen, den er på 242,4 kvm. her kan man ta seg ned og bade på finværsdager. Boligen er kun 15 minutters kjøretur unna Indre Arna og 10 minutters kjøretur fra Vaksdal.

Når man kommer inn i boligen og ser utsikten som følger med, får man umiddelbart en god og lun følelse i kroppen. Her kan man senke skuldrene og nyte utsikten over Sørfjorden, over til Osterøy. Huset inneholder 3 soverom. Det første soverommet finner man i 1. etasje. Dette er brukt som kontor og har god størrelse. De to andre soverommene finner man i husets 2. etasje. I hver sin ende av huset er det hvert sitt soverom som passer bra til barnefamilien eller nyetablerte familier.

I 1. etasje har man også en koselig stuedel. Her er det plass til en hyggelig sofagruppe og spisegruppe. Det er en naturlig inndeling i stuen og man har også utgang til terrassen herfra. Videre finner man kjøkkenet. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat med rikelig plass til oppbevaring av kjøkkenredskaper. Badet er oppgradert i 2020 og er av god standard. Her er det badekar, toalett, opplegg til

vaskemaskin og muligheter til oppbevaring av det man skulle trenge på et bad.

Ute har man en stor hage i forkant av huset. Den er noe hellende men har god plass for barn til å leke og kose seg på egen eiendom. Det er også en stor veranda i forkan av huset som man kan grille og kose seg på. På siden av huset er det opparbeidet en markterrasse med god plass til å samle venner og familie i hyggelige lag.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

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

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. For å få tilstandsgrad 1 må enkelte bord skiftes og det må etableres lufting i nedre kant av kledningen.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer er slitte og det er tegn til fuktskader i karm. For å få tilstandsgrad 1 må disse vinduene utbedres.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må foretas lokal utbedring.

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

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

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

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må det dokumenteres godkjent radonmåling.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør på loft var demontert ved befarings.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank har vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Tiltak: Varmtvannstank har vanskelig tilkomst for inspeksjon. Løsningen fungerer men er ikke optimal med hensyn til innspeksjon

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunn.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er trykkfall ved tapping av to

kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannforsyning og utvendige rørsystem er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av egnet firma.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Septiktank og utvendige avløpssystem er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av egnet firma.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Sluk har begrenset tilgang for inspeksjon. Det var ikke mulig å inspisere eller ta bilde av sluk.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. For å avklare tilstand på Takkonstruksjon må det utføres ytterligere undersøkelser.

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.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring

Polisenummer

747605

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Informasjon fra BKK:

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon:

"Viser til kontroll av anlegg Stavenesvegen 44, utført den 06.10.2023, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Kontakt megler for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

- Det er peis i stue.
- Varmekabler på bad.

Det ble i følge selger etterisolert mellom etasjene i 2020.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 5 656

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slamtømming, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon leveres av ekstern leverandør, BIR, og koster kr. 3 581,44,- i året. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 323 054

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 292 216

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 27 i Vaksdal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 48 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:

4628/9/27:

17.07.1959 - Dokumentnr: 3026 - Bestemmelse om gjerde

- Skyldskifte sier at kjøpers eiendom er på 1,3 dekar.
- Kjøper har gjerdeplikt.
- Ole Kaugedøl har rett til å anlegge vannledning, legge vannkum og arbeide opp en 2 meter bred vei over Per Holmås sin eiendom.
- Kjøper har rett til å anlegge vannkum og grave ned og vedlikeholde vannledning på selger sin eiendom. Skal ha veirett fra gårdsveien og ned til parsellen, veien skal bygges 2 meter bred.
- Kjøper har ikke plikter eller retter uten om de som er nevnt ovenfor.

17.07.1959 - Dokumentnr: 3026 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:9 Bnr:25

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

- Skyldskifte sier at kjøpers eiendom er på 1,3 dekar.
- Kjøper har gjerdeplikt.
- Ole Kaugedøl har rett til å anlegge vannledning, legge vannkum og arbeide opp en 2 meter bred vei over Per Holmås sin eiendom.
- Kjøper har rett til å anlegge vannkum og grave ned og vedlikeholde vannledning på selger sin eiendom. Skal ha veirett fra gårdsveien og ned til parsellen, veien skal bygges 2 meter bred.
- Kjøper har ikke plikter eller retter uten om de som er nevnt ovenfor.

08.02.1967 - Dokumentnr: 833 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1251 Gnr:9 Bnr:33

- Beskrivelse av tomtegrenser.
- Tomten skal brukes til hage.
- Parsellen gjelder tillegg til tidligere kjøpt byggetomt. Kjøper er datter av selger. Jordbruksinteresser ble ikke skadelidende. Hovedbruket blir fremdeles drevet som selvstendig enhet.

25.10.2006 - Dokumentnr: 514316 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:9 Bnr:25

Rett til gangsti.

- Avtalen omfatter felles kloakkanlegg for gnr 9, bnr 23, 25 og 27 på Stavenes i Vaksdal

kommune.

- Avtalen omfatter felles kloakkledning for bnr 23, 25 og 27 på bnr 27 til septiktank/sjø.
- Felles kloakkledning fra samleikum på bnr 27 til sjø er etablert av bnr 27. Det er felles kloakkledning for bnr 23, 25 og bnr 27 fra samleikum til septiktank på bnr 23. Septiktank og avløp til sjø kan disponeres av bnr 27 og bnr 23.
- Felles septiktank på bnr 23 med avløp til sjø via kloakkledningen (pkt. 2), er etablert av bnr 23 og bnr 25. Denne kan disponeres av bnr 23, 25 og 27.
- Vedlikehold av felles kloakkledning fra samleikum til septiktank, og fra septiktank og ut i sjø er et felles ansvar mellom bnr 25 og 27. Utgiftene skal deles likt. Når en tredje bruker/ bnr 23 blir tilknyttet til anlegget ved septiktank, skal denne ta del i vedlikeholdskostnadene fra og med septiktank og ut i sjø. Utgiftene skal deles på tre.
- Eiere av bnr 23 og 25 har rett til gangsti over bnr 27 fra jernbaneporten i nordlige hjørnet av eiendommen og direkte inn på bnr 25 i nedre kant av eiendommen.
- Tinglysingsutgiftene skal deles likt mellom bnr 25 og 27.

25.10.2006 - Dokumentnr: 514316 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:9 Bnr:23

Rett til gangsti.

- Avtalen omfatter felles kloakkanlegg for gnr 9, bnr 23, 25 og 27 på Stavenes i Vaksdal kommune.
- Avtalen omfatter felles kloakkledning for bnr 23, 25 og 27 på bnr 27 til septiktank/sjø.
- Felles kloakkledning fra samleikum på bnr 27 til sjø er etablert av bnr 27. Det er felles kloakkledning for bnr 23, 25 og bnr 27 fra samleikum til septiktank på bnr 23. Septiktank og avløp til sjø kan disponeres av bnr 27 og bnr 23.
- Felles septiktank på bnr 23 med avløp til sjø via kloakkledningen (pkt. 2), er etablert av bnr 23 og bnr 25. Denne kan disponeres av bnr 23, 25 og 27.
- Vedlikehold av felles kloakkledning fra samleikum til septiktank, og fra septiktank og ut i sjø er et felles ansvar mellom bnr 25 og 27. Utgiftene skal deles likt. Når en tredje bruker/ bnr 23 blir tilknyttet til anlegget ved septiktank, skal denne ta del i vedlikeholdskostnadene fra og med septiktank og ut i sjø. Utgiftene skal deles på tre.
- Eiere av bnr 23 og 25 har rett til gangsti over bnr 27 fra jernbaneporten i nordlige hjørnet av eiendommen og direkte inn på bnr 25 i nedre kant av eiendommen.
- Tinglysingsutgiftene skal deles likt mellom bnr 25 og 27.

17.07.1959 - Dokumentnr: 3026 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:9 Bnr:2

- Skyldskifte sier at kjøpers eiendom er på 1,3 dekar.
- Kjøper har gjerdeplikt.
- Ole Kaugedøl har rett til å anlegge vannledning, legge vannkum og arbeide opp en 2 meter bred vei over Per Holmås sin eiendom.
- Kjøper har rett til å anlegge vannkum og grave ned og vedlikeholde vannledning på selger sin eiendom. Skal ha veirett fra gårdsveien og ned til parsellen, veien skal bygges 2 meter bred.

- Kjøper har ikke plikter eller retter uten om de som er nevnt ovenfor.

24.04.2009 - Dokumentnr: 287835 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1251 Gnr:9 Bnr:33

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1251 Gnr:9 Bnr:42

- Sammenslåing av gnr 9 og bruksnumrene 27, 33 og 42. Disse slås sammen til bnr 27.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133959 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:9 Bnr:27

17.07.1959 - Dokumentnr: 3026 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:9 Bnr:2

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg

- Skyldskifte sier at kjøpers eiendom er på 1,3 dekar.

- Kjøper har gjerdeplikt.

- Ole Kaugedøl har rett til å anlegge vannledning, legge vannkum og arbeide opp en 2 meter bred vei over Per Holmås sin eiendom.

- Kjøper har rett til å anlegge vannkum og grave ned og vedlikeholde vannledning på selger sin eiendom. Skal ha veirett fra gårdsveien og ned til parsellen, veien skal bygges 2 meter bred.

- Kjøper har ikke plikter eller retter uten om de som er nevnt ovenfor.

25.10.2006 - Dokumentnr: 514316 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:9 Bnr:23

Rett til septikktank med flere best.

- Avtalen omfatter felles kloakkanlegg for gnr 9, bnr 23, 25 og 27 på Stavenes i Vaksdal kommune.

- Avtalen omfatter felles kloakkledning for bnr 23, 25 og 27 på bnr 27 til septiktank/sjø.

- Felles kloakkledning fra samleikum på bnr 27 til sjø er etablert av bnr 27. Det er felles kloakkledning for bnr 23, 25 og bnr 27 fra samleikum til septiktank på bnr 23.

Septiktank og avløp til sjø kan disponeres av bnr 27 og bnr 23.

- Felles septiktank på bnr 23 med avløp til sjø via kloakkledningen (pkt. 2), er etablert av bnr 23 og bnr 25. Denne kan disponeres av bnr 23, 25 og 27.

- Vedlikehold av felles kloakkledning fra samleikum til septiktank, og fra septiktank og ut i sjø er et felles ansvar mellom bnr 25 og 27. Utgiftene skal deles likt. Når en tredje bruker/ bnr 23 blir tilknyttet til anlegget ved septiktank, skal denne ta del i vedlikeholdskostnadene fra og med septiktank og ut i sjø. Utgiftene skal deles på tre.

- Eiere av bnr 23 og 25 har rett til gangsti over bnr 27 fra jernbaneporten i nordlige hjørnet av eiendommen og direkte inn på bnr 25 i nedre kant av eiendommen.

- Tinglysingsutgiftene skal deles likt mellom bnr 25 og 27.

4628/9/48:

06.07.1983 - Dokumentnr: 4601 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:9 Bnr:2

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1497208 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:9 Bnr:48

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter fra byggeår i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Dokumenter mottatt av kommunen:

- Melding om arbeid veranda sendt inn 25.05.1999.
- Melding om arbeid veranda. Kommunen har ingen merknader, datert 31.05.1999.
- Tegninger ny veranda datert 04.05.1999 og 30.04.1998, godkjent på vilkår av Vaksdal kommune. Tegningene stemmer ikke overens etter dagens bruk. Her er veranda forlenget slik at den dekker hele forsiden av huset.
- Eldre søknad om utslippsløyve datert 29.06.1987. Søknaden gjelder utbedring av eksisterende kloakkutslipp, som er slamavskiller og spredning. Det er ingen dokumentasjon på at denne søknaden ble godkjent eller at arbeidet ble gjennomført.
- Godkjent søknad for utslipp på vilkår. Denne er datert 09.12.2002.

Bryggen som er oppført på på tomten ved fjorden er ikke godkjent ført opp og 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.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eier har veirett over hovedgård og ned til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet privat vann.
- Boligen har vannforsyning fra privat brønn.

Eiendommen er tilknyttet kommunal slamtømmeordning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Eiendommene er tilknyttet kommunal slamtømmeordning. Utslippstillatelse er fra 2002 gjelder naboeiendom gnr. 9, bnr. 25, men i vedtaket er eiendom på gnr. 9, bnr. 27 med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulet, men avsatt til LNFR-areal (Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift), med spredd bolig, fritids- og næringsbebyggelse ifølge kommuneplanen.

I henhold til opplysninger mottatt av kommunen er det ikke godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer og som ikke er oppdatert i plankartet og det er ikke startet panarbeid, som kommunen kjenner til for eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 000,-, markedsføringspakke kr 11 450,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

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

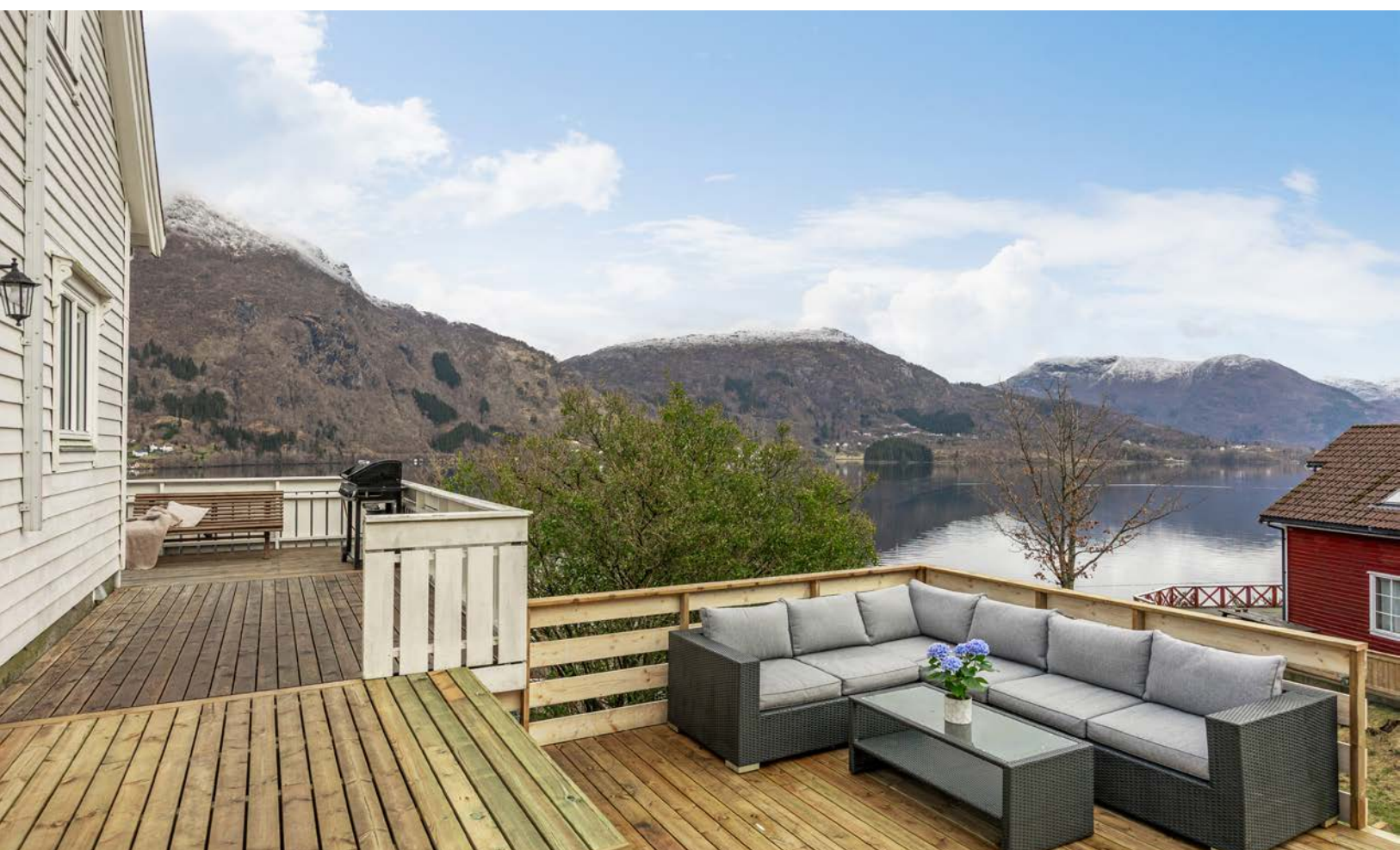
Ansvarlig megler

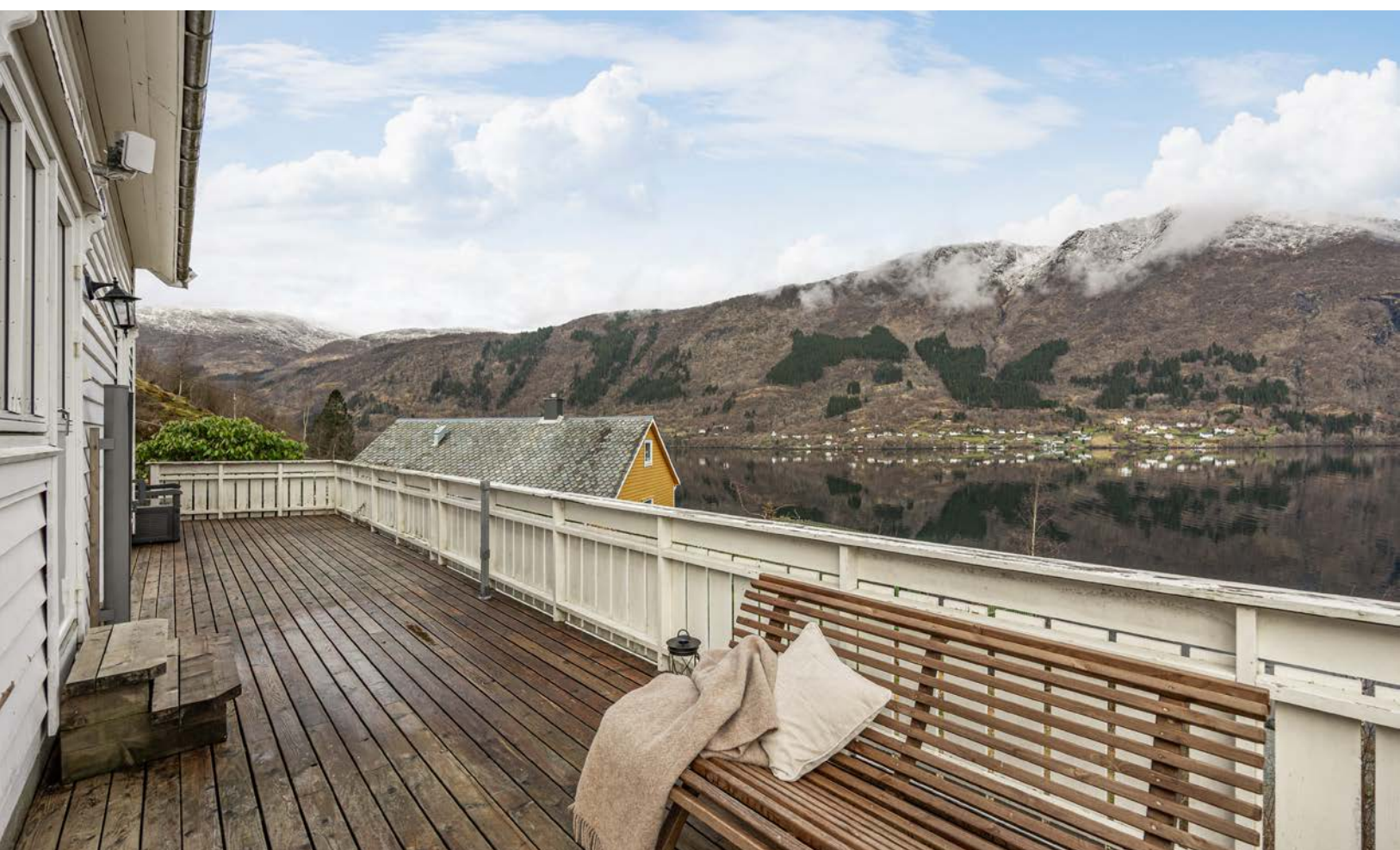
Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

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

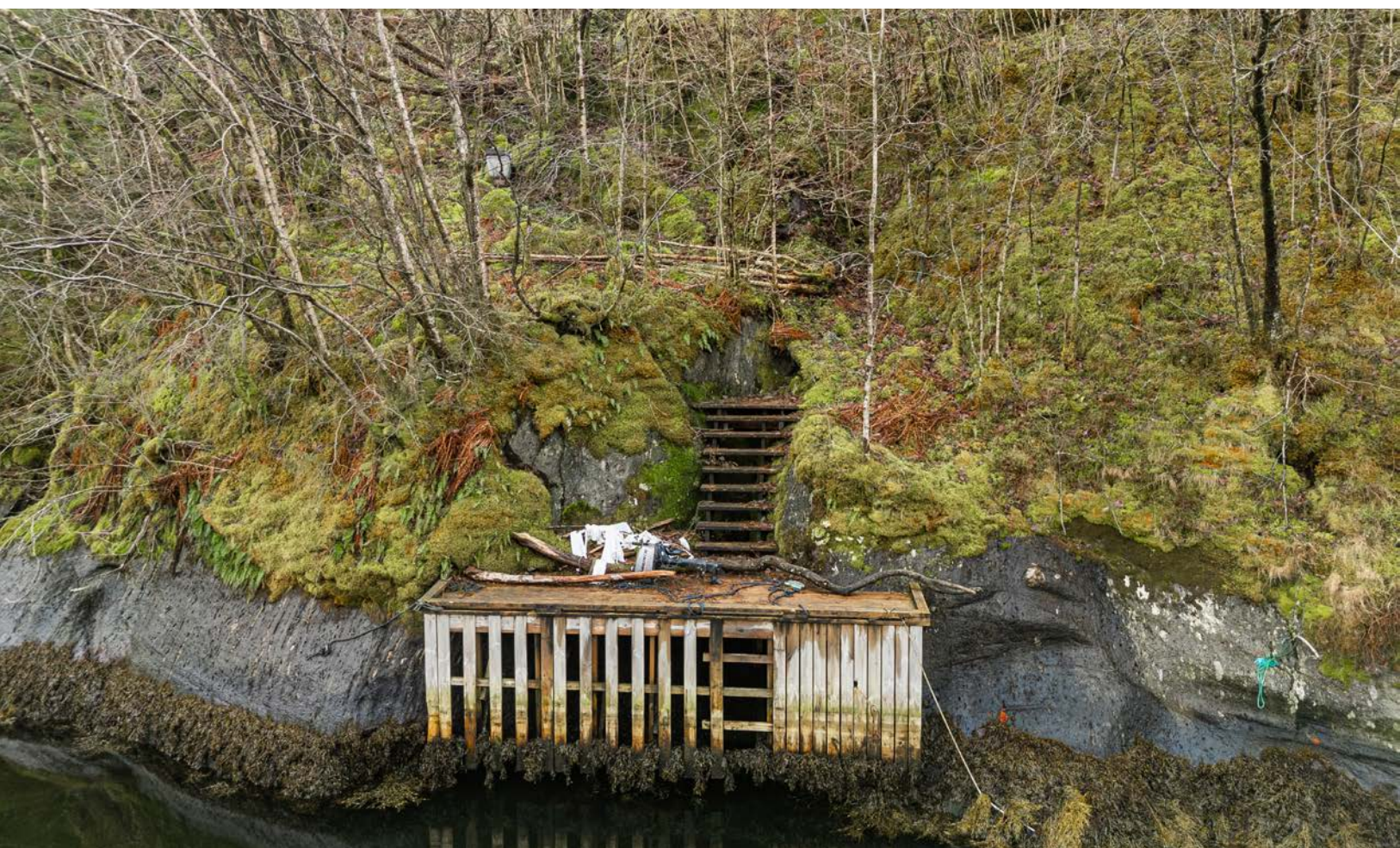
Salgsoppgavedato

21.03.2025











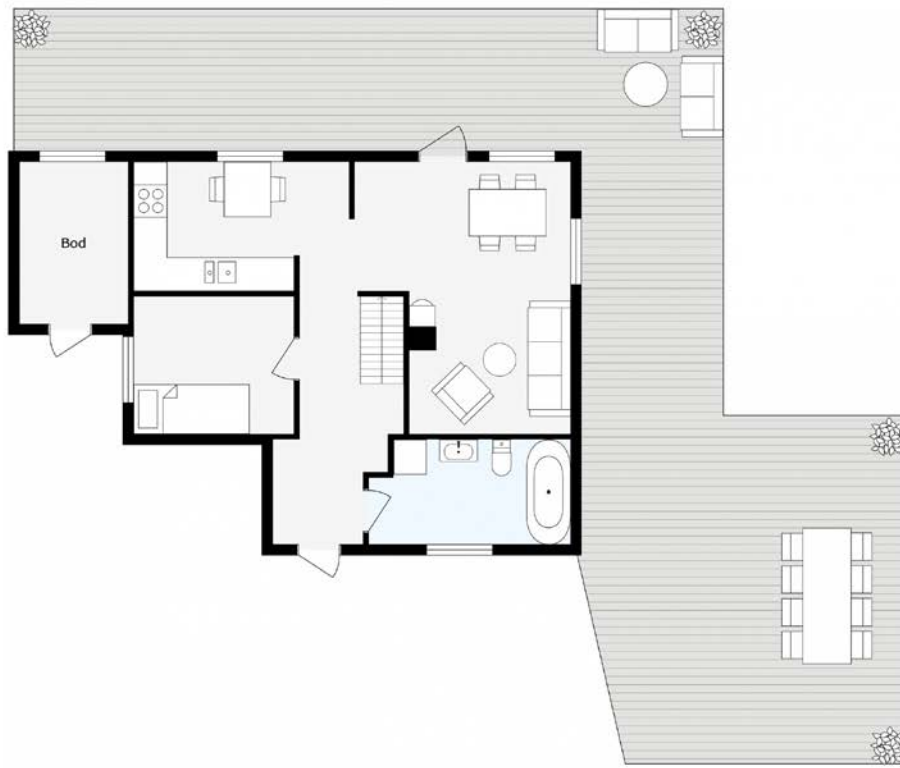




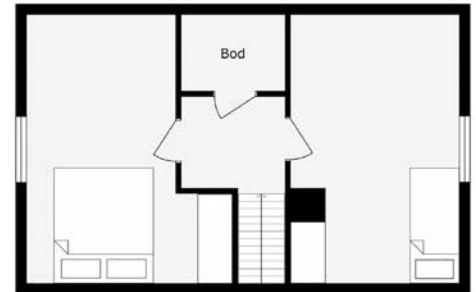
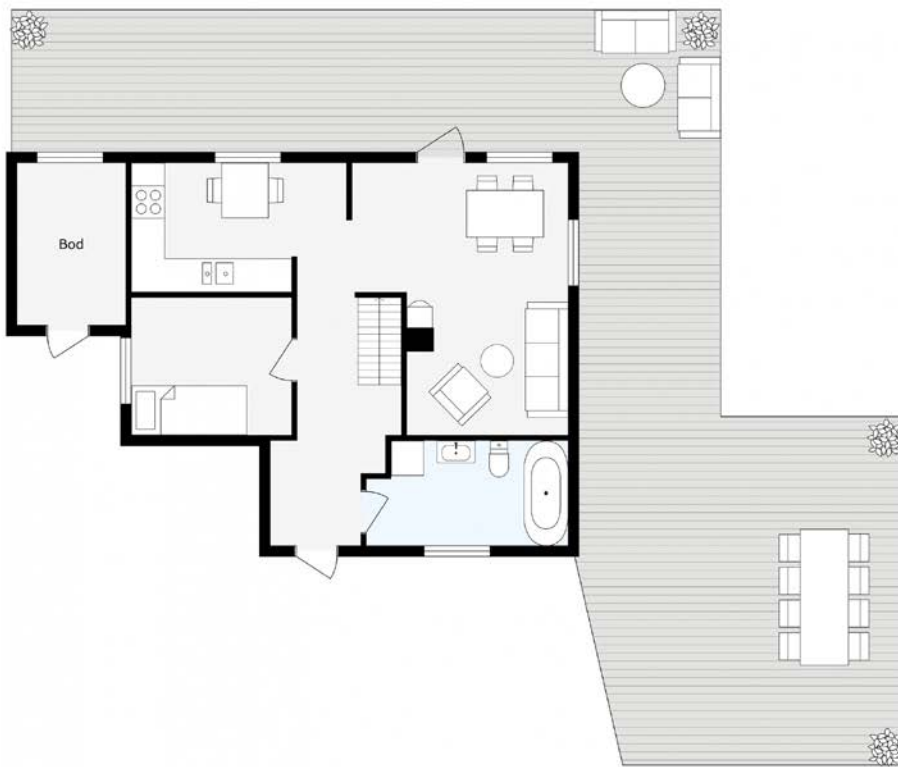






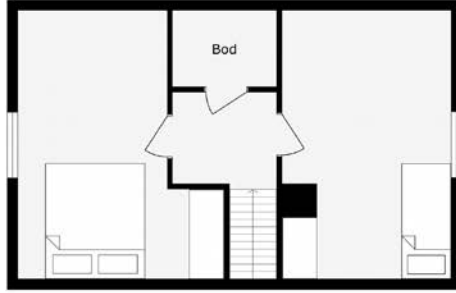


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.









Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stavenesvegen 44, 5725 VAKSDAL
 VAKSDAL kommune
 # gnr. 9, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 21807-1025

Referansenummer: GI9897

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge
Uavhengig Takstingeniør
leifarneboge@gmail.com
906 76 086



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960 bygget i tre over to etasjer. Det er utgang i fra stue til balkong bygget i trekonstruksjon. Eneboligen er oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949, byggeskikk og fagmessig utførelse av 1960. Baderommet er i følge kunde pusset opp i 2019. Boligen er bygget etter den tids byggeskikk som var vanlig for byggeår, og har egenskaper som er dårligere en bygninger oppført etter dagens forskrifter. Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse i fra byggeår. Taket er i følge eier skiftet i år 2000. De fleste overflater innvendig og kjøkken er skiftet de siste ti årene. Det var noen gjenstående tømmer arbeider på befaringsdagen i form av rekkverk på utvendig trapp.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med metallplater. Taket er besiktiget i fra bakken med egnet høyde. Taket har tilstrekkelig fall. Nedløp i metall i fra byggeår på den ene siden av boligen, nedløp i plast på den andre siden Bindingsverk i tre i fra byggeår. Liggende bordkledning sperrekonstruksjon består av sperrekonstruksjon bygget i tre i fra byggeår. Loft var kledd igjen så det var ikke mulighet for kontroll av undertak. Malte trevinduer med isolerglass Malte ytterdører med glass felt. Glass og karm er undersøkt. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Tilstandsgrad basert på helhet. Balkong bygget i trekonstruksjon. Utvendig trapp bygget i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i første etasje er i hovedsak preget av parkett. Gulv på loft er av heltre furugulv i fra byggeår. Vegger er i hovedsak preget av malte plater. Himling er i hovedsak preget av malte plater. Etasjeskille i trebjelkelag, er kontrollert for nedbøyning og svikt. Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre. Mursteins pipe pusset med murpuss. Ubrennbart materiale fremfor feieluke Moderne Vedovn med glass i dør. Malt Innvendig tretrapp. Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje og mangler. Innvendig trapper er funksjons testet Malte fyllingsdører i etasje. glatte finerdører på loft

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er i følge kunde totalrenovert i 2019 av godkjent firma. Baderomsplater i dusj sone. Fliselagt gulv med to sluker. Den ene sluken har ikke tilkomst og er plassert under badekar. Den andre sluken er plassert under servant skap. Bad totalrehabilerert i 2019 av godkjent firma.. Innredning med nedfelt servant. Gulvmontert toalett. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert på vegg på våtrommet. Varmtvannstank er kledd inn. Mekanisk avtrekk med til luft fra ventil. Hulltaking utført i vegg mot stue. Det er ikke avdekket fukt på målinger i vegg mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Hvite overskap. Grå underskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft gjennom ventiler i vindu varmtvannstanken er bygget inn på vegg på bad. Sikringskap med automat sikringer pulverapparat og røykvarslere. Det opplyses om at boligen har vannforsyning fra privat brønn. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt og at vannkvalitet er ivaretatt. Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert for alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser. Det er ikke dokumentert noe drenering. Det er antatt at boligen har støpt dekke på selvdrenerende masser av sprengstein. Fundament er ikke synlig for kontroll. Ringmur av betong og sparestein. Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Boligen har brønn og avløp til septiktank med overløp til grøft el. lignende. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger. Felles Septiktank med nabo av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

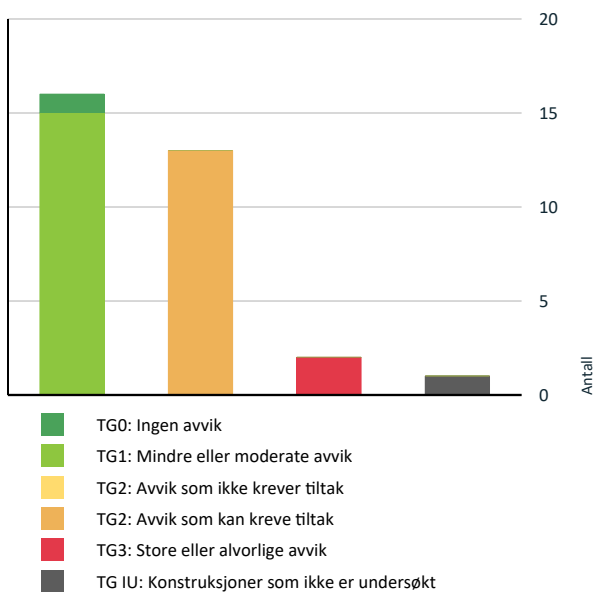
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

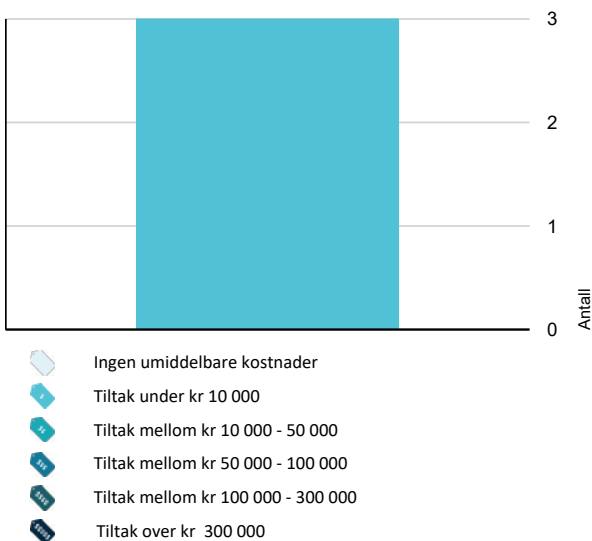
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på en visuell befaring og i fra eiers opplysninger.

Det kan finnes skjulte feil og mangler som ikke blir oppdaget ved en visuell befaring.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er taksert ut i fra bygningens faktiske bruk.

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og rapport beskriver boligen slik den fremstod på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

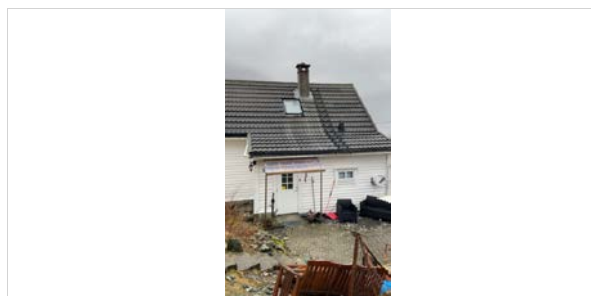
! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Standard

Boligen er oppført i 1960 til de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold

Boligen har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020 Tilbygg Tilbygg i form av utvendig bod.

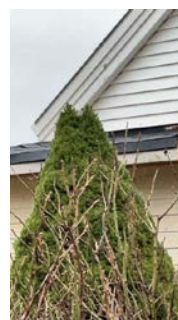
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med metallplater.
Taket er besiktiget i fra bakken med egnet høyde.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Nedløp i metall på den ene siden.
Nedløp i plast på den andre siden

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre i fra byggeår.
Yttervegg er kledd med liggende bordkledning

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For å få tilstandsgrad 1 må enkelte bord skiftes og det må etableres lufting i nedre kant av kledningen.

1 TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

sperrekonstruksjon i tre i fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avklare tilstand på Takkonstruksjon må det utføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.

Vinduer har ulik alder og tilstandsgrad er basert på helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer er slitte og det er tegn til fuktskader i karm. For å få tilstandsgrad 1 må disse vinduene utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må foretas lokal utbedring.



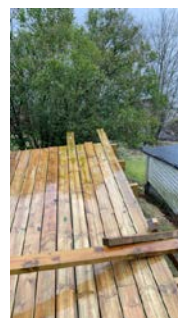
TG 1 Dører

2 malte ytterdører ytterdør med glass felt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget i trekonstruksjon.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp bygget i tre.

Vurdering av avvik:

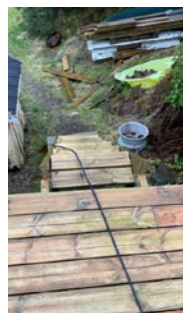
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv i første etasje er i hovedsak preget av parkett.
Gulv på loft er preget av heltre furugulv i fra byggeår..
Vegger er i hovedsak preget av malte plater.
Himling er i hovedsak preget av malte plater.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre i fra byggeår.
Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke montert radonsperre i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må det dokumenteres godkjent radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murstein pusset utvendig med murpuss.
Vedovn med glass i dør.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

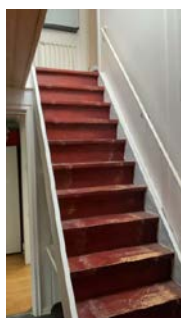
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i etasje. glatte finerdører på loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør på loft var demontert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad er totalrenovert i 2020 av godkjent firma.

Arne VVS har gjort rørarbeidet.

Tømrer Andreas Mosevoll har gjort alt tømmerarbeid.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater i dusj sone.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med to sluker.
Den ene sluken har ikke tilkomst og er plassert under badekar.
Den andre sluken er plassert under servant skap.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad totalrehabilitert i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset tilgang for inspeksjon.

Det var ikke mulig å inspiserer eller ta bilde av sluk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant.

Gulvmontert toalett.

Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstank er montert på vegg på våtrommet.

Varmtvannstank er kledd inn.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med til luft fra ventil.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i vegg mot stue.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Hvite overskap.

Grå underskap.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

De rør som var synlig for inspeksjon var i rør i rør system.
Det er mulig det finnes eldre kobber rør i boligen.

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Til luft gjennom ventiler i vindu.
Eier benytter avfukter i bolig i tillegg til naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

varmtvannstanken er skjult for inspeksjon

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank har vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstank har vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Løsningen fungerer men er ikke optimal med hensyn til inspeksjon.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

sikringskap med automat sikringer

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?

Ukjent

Utbedrings arbeid etter ell-tilsyn utført av Sæterdal elektro AS.

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

Generell kommentar

Kontroll av elektrisk anlegg utført av Eviny avsluttet januar 2024.
Ell-anlegg viker til å være i normalt god stand.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

pulverapparat og røykvarslere.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen feil og mangler
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen feil og mangler
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen feil og mangler
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen feil og mangler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunn.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong fundamentert på fjell.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et bratt stigende terreng. Tilkomstvei ned til gårds plass er bratt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat brønn

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannforsyning og utvendige rørsystem er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av egnet firma.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank og utvendige avløpssystem er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av egnet firma.

TG 2 Septiktank

skult tank.

Felles septiktank tank med nabo.

Septiktank krever ytterligere undersøkelser

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

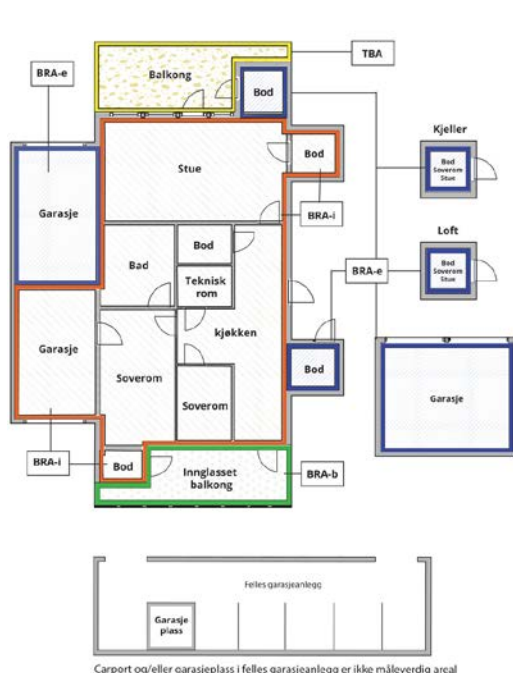
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
1 Etasje	47	7		54	55
SUM	71	7			55
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Entré		
1 Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	67	19
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

P rom for boligen er 67 kvm

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Leif-Arne Boge	Takstingeniør
05.3.2025	Leif-Arne Boge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	9	27		0	1740 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavenesvegen 44

Hjemmelshaver

Frøyenes Karina Dencker

Kommentar

Areal på tomt er i henhold til skyldskifte papirer.

Areal på tomt er ikke oppgitt i grunnbok.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse.

Eiendommen ligger solrikt til med utsikt over Sjørfjorden og Osterøy.

Det er 10 minutter å kjøre til Vaksdal sentrum med butikker, skole, idrettsanlegg, togstasjon og øvrige service tilbud.

Det er ca 15 min å kjøre til Arna med Øyrane torg Storsenter og togstasjon.

Adkomstvei

Privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpssystem med felles septiktank med nabo.

Regulering

Området er ikke regulert og er registrert som LNF område i kommune planen.

Om tomten

Eiet tomt med opparbeidet hage og stor tre terrasse.
I følge eldre skyldpapirer er tomten på 1740 kvm.
Gruset gårds plass med parkering muligheter ved innkjørsel.
Tomten ligger i skrått terreng.
Bratt nedkjørsel til eiendom.

Tinglyste/andre forhold

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1959/3026-3/51 BESTEMMELSE OM GJERDE

17.07.1959

1959/3026-4/51 ERKLÆRING/AVTALE

17.07.1959 RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:9 BNR:25

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

1967/833-2/51 BESTEMMELSE OM GJERDE

08.02.1967 OVERFØRT FRA: KNR:1251 GNR:9 BNR:33

2006/514316-3/200 ERKLÆRING/AVTALE

25.10.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:9 BNR:25

Rett til gangsti.

2006/514316-4/200 ERKLÆRING/AVTALE

25.10.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:9 BNR:23

Rett til gangsti.

2019/1446901-1/200 PANTEDOKUMENT

03.12.2019 21.00 BELØP: NOK 1 600 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST

ORG.NR: 832 554 332

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1959/3026-1/51 REGISTRERING AV GRUNN

17.07.1959 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4628 GNR:9 BNR:2

2009/287835-1/200 SAMMENSLÅING

24.04.2009 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1251 GNR:9

BNR:33

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1251 GNR:9

BNR:42

2020/1133959-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1251 GNR:9 BNR:27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
Side 1 av 2

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

1 500 000

År

2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende skadeforsikring	747605			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI9897>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250018	
Selger 1 navn	
Karina Dencker Frøynes	
Gateadresse	
Stavenesvegen 44	
Poststed	Postnr
VAKSDAL	5725
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	747605

Document reference: 1501250018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KDF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tømmer Andreas Mosevoll gjort alt tømmerarbeid, Arna VVS gjort alt rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Andreas Mosevoll AS, Arna VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Helt nytt bad i 2020
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt bad i 2020
Arbeid utført av	Arna VVS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Veggedyr, tatt hånd om av Rentokil AS, via forsikringsselskap
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rep av feil etter el-tilsyn.
Arbeid utført av	Sæterdal Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg av Eviny avsluttet januar 2024.
-------------	--

Filer

[335108233404556_ubi.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Bygd terrasse på østside av huset, og bod på vestsida av huset.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Frøynes	36455df250483ffd6f4eb49 4828f3ec74bd9626d	06.03.2025 14:25:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Informasjon angående eigedomsgrensar i situasjonskartet

På gnr. 9, bnr. 27 er grensene i matrikkelkartet merka med dårleg kvalitet, eigedommen viser i matrikkelen som ein åttekant med fiktiv eigedomsgrense. Eigedommen er oppretta ved skyldskifte i 1959, skyldskifte inneheld berre ei skildring av eigedomsforholda og ikkje noko kart. Det var fyrst i 1980 ved innføringa av delingslova det vart stilt krav til at nye eigedommar på landsbygda skulle målast opp og kartfestast, kommunen fekk då ansvaret for dette. Eldre eigedommar på landsbygda er ofte ikkje oppmålt og nøyaktig kartfesta. For å få rette grensar i kartet må grunneigar rekvirere oppmålingsforretning hjå kommunen og få grensene innmålt. Gnr. 9, bnr. 27 vart i 2009 samanslått med gnr. 9, bnr. 34 og gnr. 9, bnr. 42, eigedommen er ikkje oppmålt og kartfesta etter samanslåinga. Eg har lagt ved ei karts-kisse frå det kommunale saksarkivet frå 2009 som viser eigedommen, men eg presiserer at karts-kissa ikkje har oppmålingskvalitet og ikkje er rettsgyldig.

Det er mogleg at grunneigar har full kontroll på eigedomsgrensene, krossar og merkesteinar, og kan påvise desse. Eg vil berre informere om at situasjonskartet eg sender dykk ikkje er nøyaktig, eg legg difor ved skylddelingsforretningane for gnr. 9, bnr. 27, 34 og 42, det er desse som sett eigedomsgrensa for gnr. 9, bnr. 27.

Oppmålingsingeniør i Vaksdal kommune
Geir Håkon Steine

Nabolagsprofil

Stavenesvegen 44

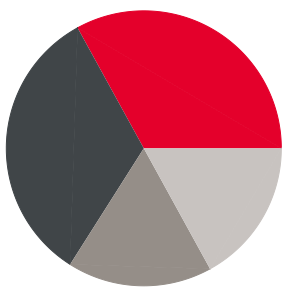
Offentlig transport

🚏 Sandvik vest Linje 920, 950	11 min 🚶 0.9 km
🚏 Vaksdal stasjon Linje R40	10 min 🚶 8.2 km
✈️ Bergen Flesland	45 min 🚶

Skoler

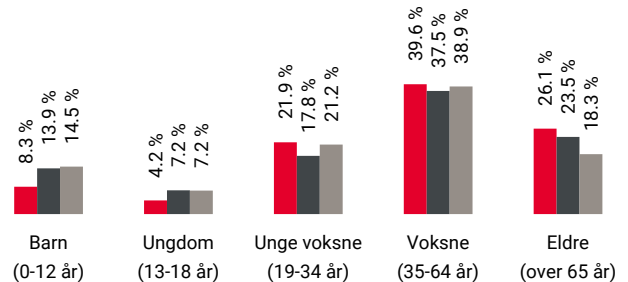
Vaksdal skule (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	9 min 🚶 7.5 km
Dale skule (1-10 kl.) 232 elever, 18 klasser	22 min 🚶 22.7 km
Arna videregående skole 200 elever	22 min 🚶 18.2 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	27 min 🚶 27.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Sandvik	94	48
■ Kommune: Vaksdal	3 867	1 993
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trengereid barnehage (0-5 år) 16 barn	9 min 🚶 6.9 km
Vaksdal barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 🚶 7.8 km
Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-... 26 barn	15 min 🚶 14.4 km

Dagligvare

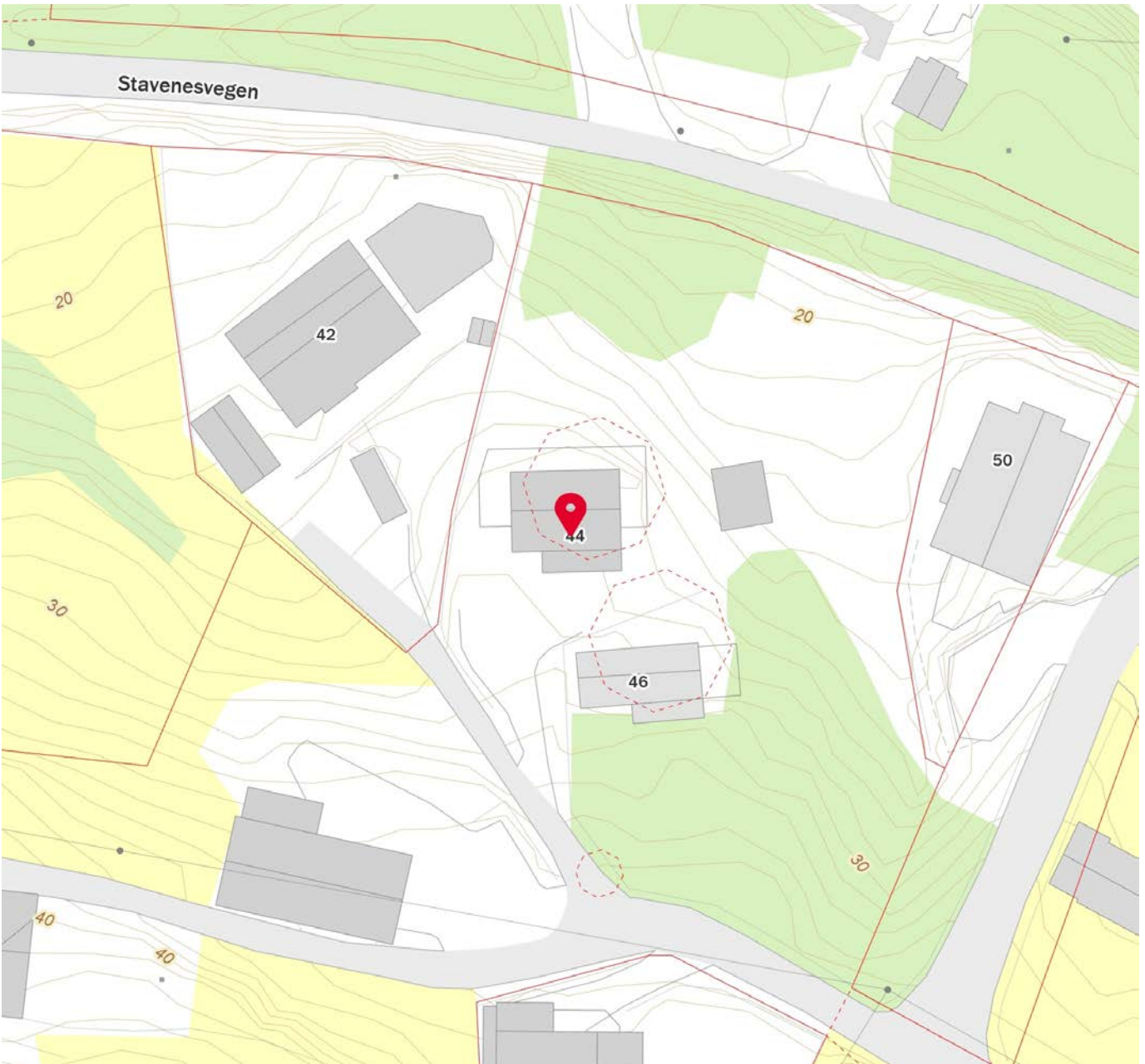
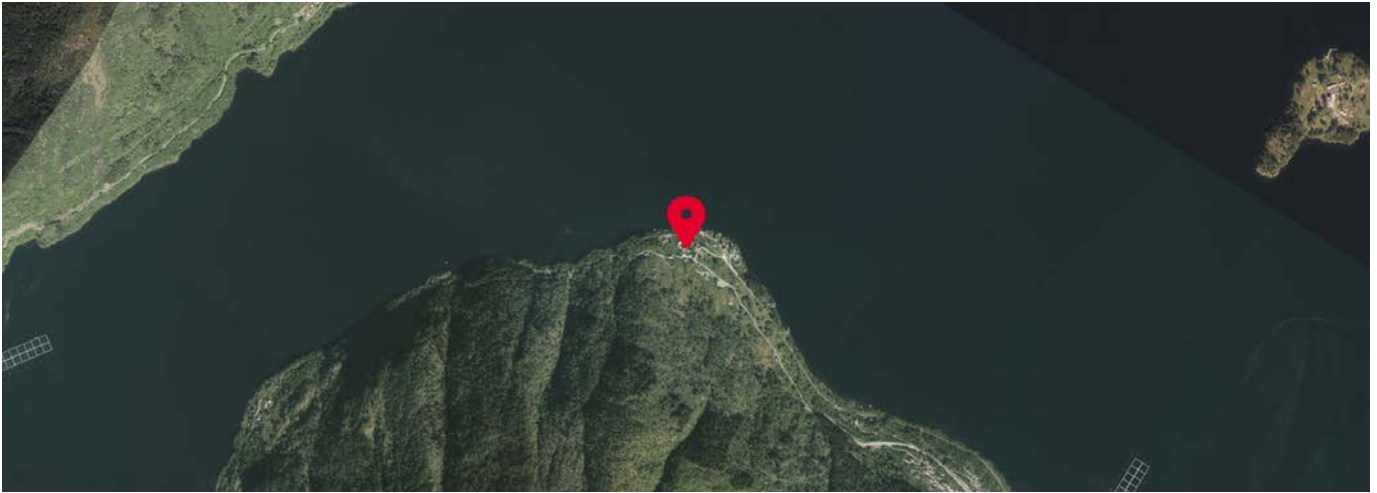
Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 7.6 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 16.1 km

Sport

🏀 Trengereid skole ballbinge Ballspill	9 min 🚶 7 km
🏀 Trengereid Forsamlingshus Aktivitetshall	10 min 🚶 7.2 km
🏊 Optimum	20 min 🚶
🏊 Aktiv365 Arna	21 min 🚶



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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stavenesvegen 44
5725 VAKSDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle**Oppdragsnummer:****Telefon:** 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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