



aktiv.

Krekane 2, 5725 VAKSDAL

Innholdsrik enebolig med flott hage | Gangavstand til bhg, barneskole og idrettsplass | 40 min fra Bergen 26 min med tog



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-
Omkostn.:	Kr 63 640,-
Total ink omk.:	Kr 2 553 640,-
Selger:	Vegard Kronheim
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1958
BRA-i/BRA Total	139/139 kvm
Tomtstr.:	689.3 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 14, bnr. 174
Oppdragsnr.:	1503260101

Innholdsrik enebolig med flott hage | Gangavstand til bhg, barneskole og idrettsplass |

Velkommen til Krekane 2 - en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i rolige og landlige omgivelser på Vaksdal. Eiendommen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med gode uteområder, stor plen og romslig altan hvor du kan nyte lyden av elven som renner forbi.

Boligen inneholder lys stue, kjøkken, bad og tre soverom, samt vaskekjeller og gode lagringsmuligheter i underetasjen. Her får du gode muligheter til å sette ditt eget preg på boligen. Garasje med tørr adkomst til underetasjen.

Høydepunkter:

- Stor tomt og gode uteområder
- Stor og solrik altan
- Varmepumpe fra 2025
- 2 soverom + 1 disponibelt rom
- Garasje med ladepunkt for el-bil
- Kort vei til tog, skole og butikk

Velkommen til visning, husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	87
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA totalt: 139 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 kvm Gang (7,8 m²)

Vaskerom (7,1 m²)

Bod (1,0 m²)

Bod (4,0 m²)

Garasje (13,6 m²)

Bod (6,0 m²)

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré (3,0 m²)

Gang (8,4 m²)

Bad (5,3 m²)

Kjøkken (8,5 m²)

Stue (37,9 m²)

Soverom (8,1 m²)

2. etasje

BRA-i: 22 kvm Gang (6,8 m²)

Soverom (11,0 m²)

Innredet rom (4,4 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

689.3 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Krekane 2 har en flott beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Vaksdal. Boligen ligger i rolige og avslappende omgivelser, som egner seg utmerket for barnefamilier. Fra boligen er det gangavstand til Vaksdal senter hvor du finner det du trenger av servicetilbud. Fra boligen kan du gå til senteret på under 10 minutter.

Fra huset kan du kjøre til Arna på ca 25 minutter, eller videre til Åsane på 40 minutter fra boligen. Her finner du et rikt servicetilbud med flere motebutikker, apotek, matbutikk, vinmonopol m.m. Fra Vaksdal togstasjon kan du ta toget inn til Bergen sentrum ca. 30 minutter.

Det er flere flotte turområder i området, og boligen er omringet av flott natur - både sjø og fjell. Ellers er det også kort vei til fotballbane og buss. Det er en stor idrettsplass i nærområdet, som er en populær plass for barn og ungdom.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Vaksdal barnehage
- Vaksdal skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taktekking med sutak, lekter og Decra-panner.

Taktekking fra rundt 2014.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undertak er skjult og derfor ikke vurdert (TGIU).

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: 15-25 år

- Decratatak: 30-40 år.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra rundt 2014.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Forventet brukstid.

- Puss: ca. 30–60 år

- Maling: ca. 10–20 år.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Det var

begrenset tilkomst til øvre del av takkonstruksjonen, med forbehold om skjulte avvik.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er i hovedsak fra 1980-/1990-tallet.

Takvinduer av ukjent alder.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Dører:

Ytterdører i teak og malte tredører.

Dører av varierende/eldre alder.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 41,7 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i betongkonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,74 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere av betong mellom kjeller og hovedetasje. Etasjeskillere av trebjelkelag mellom hovedetasje og lofsetasje:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Pipe og ildsted:

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue.

Rom Under Terreng: Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering:

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på

alder

er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betongkonstruksjon.

Terrengforhold:

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Oljetank:

Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik.: • Stedvis oppsprukket puss.

Konsekvens/tiltak: • Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik.: • Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil

kunne svekke treverkets bæreevne.

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer.
- Utettheter i dampspærre, som medfører risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak: • Overvåk tilstanden med hensyn til stripet borebille, og det bør gjennomføres behandling mot mit for å hindre videre angrep. Vedvarende angrep kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for

skader.

- Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Behov for utbedring eller utskifting av tekking må vurderes fortløpende ut i fra takets alder og tilstand.
- Det anbefales å gjøre lokale tiltak for å utbedre utettheter i dampspærren for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: • Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Utettheter rundt flere vinduer. Dels mangelfulle innsettsdetaljer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. På grunn av alderen er det også en økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer. Konsekvens/tiltak: • Det bør vurderes utskifting av vinduer på sikt eller etter behov, da disse har redusert isoleringsevne og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Mangelfulle innsettsdetaljer og utettheter rundt vinduene kan føre til økt energitap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Dører

Det er påvist andre avvik.: • Ytterdører bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: • Det er påregnelig med utskifting av dører på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: • Dels eldre overflater med en del slitasje. Konsekvens/tiltak: • Det er påregnelig med noe oppgradering av overflater.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: • Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik.: • Rekkverk i trapp til loftet er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens/tiltak: • Rekkverket i trappen til loftet bør festes forsvarlig for å ivareta personsikkerheten. Mangelfestet rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik.: • Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak: • Innerdører bør justeres. Manglende justering/vedlikehold vil over tid medføre redusert brukervennlighet og unødig slitasje på overflater, hengsler og beslag.

Hovedetasje - Kjøkken (8,5 m²) - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik.: • Fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak: • Avvik er av visuell betydning. Benkeplate skiftes etter ønske/behov.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. • Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik.: • Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak: • Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle

nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik.: • Begrenset/manglende terrengfall vekk fra bygningen.

• Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres tilstrekkelig terrengfall vekk fra bygningen, anbefalt

minimum 1:50 fall på 3 meter, for å hindre at vann ledes mot grunnmuren og overbelaster dreneringen. Manglende terrengfall og ikke korrekt montert knotteplast øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i underetasjen

over tid.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: • Påbegynt svikt i en søyle under terrassen.

• Det er observert begynnende armeringskorrosjon.

Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres utbedring av søylen under terrassen for å hindre videre svikt og sikre konstruksjonens bæreevne. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan

det oppstå ytterligere skader og redusert sikkerhet for brukerne av terrassen.

• Begynnende armeringskorrosjon bør utbedres for å forhindre videre nedbrytning av betongkonstruksjonen, da dette kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Dels større skjevheter på loftet. Mellom 0-30 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i gang på loft.

Variierende nivåforskjeller forøvrig. Merk at det var begrenset tilkomst for fullstendig kontroll grunnet mye lagring på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: • For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader.

Estimatet

gjelder kun forhold vurdert til TG3, da det ikke er krav om kostnadsangivelse for TG2.

Kjeller - Vaskerom (7,1 m²) - Generell

Betonggulv med laminat, murvegger og betonghimling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. • Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. • For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Hovedetasje - Bad (5,3 m²) - Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. • Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert

vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. • For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kjeller - Vaskerom (7,1 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger mot vaskerommet.

Hovedetasje - Bad (5,3 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegg/kjøkkeninnredning.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Gulv av parkett oppå betonggulv usikker på fall av betonggulv under parketten. noe tegn til fuktskade på yttervegg, antagelig kommet innefra. blandebatteri på vaskerom fungerer

ikke

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Under oppussing av kjøkkenet ble Varmekablene til gulvet på badet klippet siden bryteren var på det gamle kjøkkenet. For å ha varme på badet er det montert en panelovn og tettet vindu midlertidig med isopor.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Falkanger bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppgitt i salgsrapporten når jeg kjøpte at taket var tatt i 2014,

mener å huske at det var Falkanger bygg som har gjort jobben men vet ikke hvor jeg finner dukomentasjonen

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

- Ja

Vinduene oppe i 2. etasje har lett tegn til fuktskade nedderst rundt karmen. Plan 1. lekker nesten alle vinduene luft, mest inne på soverommet.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Betongsøyde under terrasse går sakte men sikkert i oppløsning og trengs å gjøres noe med etter som den er bærende for betong dekke under terrassen ved terrasedøren.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

I bod vedsiden av garage er det noe tegn til fukt i sand ved vanninntaket, har en mistanke om at det kommer sigende fra utsiden. Drenering er utført på gamle måten hvor stein leder vannet vekk. Fra inngangsparti er det ca 3 meter frem før kjelleren starter, er da ikke veldig beskymret for fuktskadet på kjellervegg mot veien. vann renner rett inn i garage ettersom det ikke er noe renne foran, er en liten slik langs vegg men liten eller ingen fall mot sluken.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Kan være tegn til noe fukt i gulvet på vsakerommet

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Før jeg overtok boligen hadde tiligere eier hatt problemer med mus, dette problemet hadde de utbedret før jeg kjøpte. har selv ikke hatt noe problemer med mus. Har oppdaget sjeggkre/ sølvkre men i svært liten grad og alltid tråkket på de med en gang. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Kobberrør: Rørende som gikk igjennom kjøkkenet hadde vannlekasje i kjøkkenskapene ble da bygget nytt kjøkken med rørø i rør. Er fortsatt kobberrør i huset, per dags dato er det en lett drypp lekkasje med varmtvannsberederen. Har utbedret lekkasjen med varmtvannsberederen

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nils Aksnes & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppusing av kjøkken ble det innstalert rør i rør fra varmtvannsbereder til kjøkken og dusj, med en fremtidsplan om vannskap på bad.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nils Aksnes & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: rør i rør fra varmtvannsbereder til kjøkken og dusj

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Åsane service senter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel varmepumpe og innstalert en helt ny på en mer egnet plass.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av peis i stue og lukke igjen hull i pipe. Vegg er pusset med vanlig murpuss mens selve hullet er lukket med tegelstein og murpuss som tåler høy varme.

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

- Ja

har vært for lav spenning i skapet slik at det ble utfordrene å lage mat. Er lagt opp en varmekabel i vannrør på tomten men den går på samme kurs som varmepumpe, sikringen vil da slå ut hvis begge blir brukt sammtidig.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppusing av kjøkken ble det lagt opp 4 nye kurser til kjøkkenet, og sikringskapet fikk automatsikringer

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert strøminntaket til huset til 3faset 63Amp

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av strøminntaket til boligen til 3 faset 63amp

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert innmatt i strømskapet til skrusikringer

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innstaling av Elbilader i garagen fra Zaptec

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

- Ja

Utbygging av ny toglinje rundt 15 meter over bakken vil bli synlig fra huset. dette er i forbindelse med vei å bane fra Arna til Stanghelle

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

- Ja

Lukt ifra møllen nede ved sjøen kan oppleves obehagelig innimellom. stortsett frisk å fin luft

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på

50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kjeller

Gang (7,8 m²), vaskerom (7,1 m²), bod (1,0 m²), bod (4,0 m²), garasje (13,6 m²), bod (6,0 m²)

Hovedetasje

Entré (3,0 m²), gang (8,4 m²), bad (5,3 m²), kjøkken (8,5 m²), stue (37,9 m²), soverom (8,1 m²)

Loft

Gang (6,8 m²), soverom (11,0 m²), innredet rom (4,4 m²)

Standard

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom på loft er innredet og benyttes som oppholdsrom/soverom. Arealene fremgår ikke av fremlagte/godkjente tegninger. Dagens bruk er etter all sannsynlighet ikke byggemeldt/godkjent for varig opphold.

Vedovn i stue

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble montert i 2025.

Vaskerom kjeller:

Betonggulv med laminat, murvegger og betonghimling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon.

Bad hovedetasje:

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps

blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og

dusjkabinett.

Hovedetasje kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Gorenje

- Induksjonstopp av ukjent merke

- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Whirlpool

Ventilator i børstet stål.

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

Parkering i garasje.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble montert i 2025.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er

selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 240 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

I

t tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 426 880 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 707 520 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 174 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:

4628/14/174:

19.04.1955 - Dokumentnr: 1350 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt.

17.03.1975 - Dokumentnr: 1427 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: HEMUNSDAL KNUT

- Bnr 174 gir Knut Hermundsdal rett til å føre opp tilbygg til bolighus i en avstand av 1,5 meter fra eiendommen.

19.04.1955 - Dokumentnr: 1349 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:14 Bnr:80

16.11.2001 - Dokumentnr: 8556 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1251 Gnr:14 Bnr:219

05.12.2001 - Dokumentnr: 9216 - Målebrev

05.12.2001 - Dokumentnr: 9216 - Grensejustering

Det er utført ein mindre grensejustering frå gp. 2 til gp.

15 mot kommunal veg.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1221561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:14 Bnr:174

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at

byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart/skisse (udatert).
- Tegninger levegg og altan (udatert).
- Tegning garasje (udatert).
- Søknad om godkjenning av plassering for byggegrunn datert 18.04.1955.
- Godkjent plassering etter bygningsmøte datert 21.06.1955.
- Tegninger bolighus datert 10.08.1955.
- Godkjent plassering av hus på vilkår etter bygningsmøte datert 10. og 11.04.1956.

- Søknad om garasjeplass i kjeller datert 19.04.1966.
- Godkjenning av innredning av garasje i kjeller på vilkår, datert 10.05.1966.
- Søknad om altanutbygg datert 31.08.1976.
- Serutskrift vedr. altanutbygg datert 08.09.1976.
- Godkjenning av altantilbygg (men ikke levegg) på vilkår etter bygningsmøte 16.09.1986.
- Søknad om byggetillatelse; utgang fra altan og en liten levegg datert 19.08.1986.
- Melding om arbeid; utvidelse av altan, stemplet 15.05.1991. Tegning og kart er vedlagt søknaden.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

Eiendommen er regulert til 'boligformål' i reguleringsplan for Vaksdal, del øst, vedtatt i 1982.

Tirsdag 05.05 ble områdeplan for Vaksdal vedtatt i kommunestyret, men den er per 08.05 ikke kunngjort enda. Kommunen opplyser at reguleringsplanen vil da blir erstattet av områdeplanen. Kommunen opplyser videre at en "liten flik" av eiendommen er her regulert til gangveg/fortau i den nye planen (en liten stripe langs vegen, på det meste 70 cm).

Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål etter kommuneplanen.

Eiendommen er berørt av følgende etter kommuneplanen:

Regulert samferdsel: Gang/sykkelvei. Plangrensen er over tomtegrensen til eiendommen.

Gjennomføringssone: Krav om felles planlegging.

Faresone: Flomfare.

Kommunen arbeider med områdeplan for Vaksdal, og arbeidet er i sluttfasen (blir trolig vedtatt like før/etter sommeren i år.)

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

Slik blir ny veg og bane:

- Ny E16 blir bygget som firefelts veg fra Arna til Trengereid, og videre mot Stanghelle som tofelts veg.
- Jernbanen blir bygget som dobbeltspora tunnel mellom Arna stasjon til ny stasjon på Vaksdal, og videre til ny stasjon på Stanghelle.
- Nesten 80 kilometer med tunneler skal bygges i det som er landets største tunnelprosjekt gjennom tidene.
- Byggetida er forventet å være om lag 12 til 14 år.

Konferer megler for mer informasjon.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper

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

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

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet

i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan

ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven

begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter kr 15 000,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/ overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

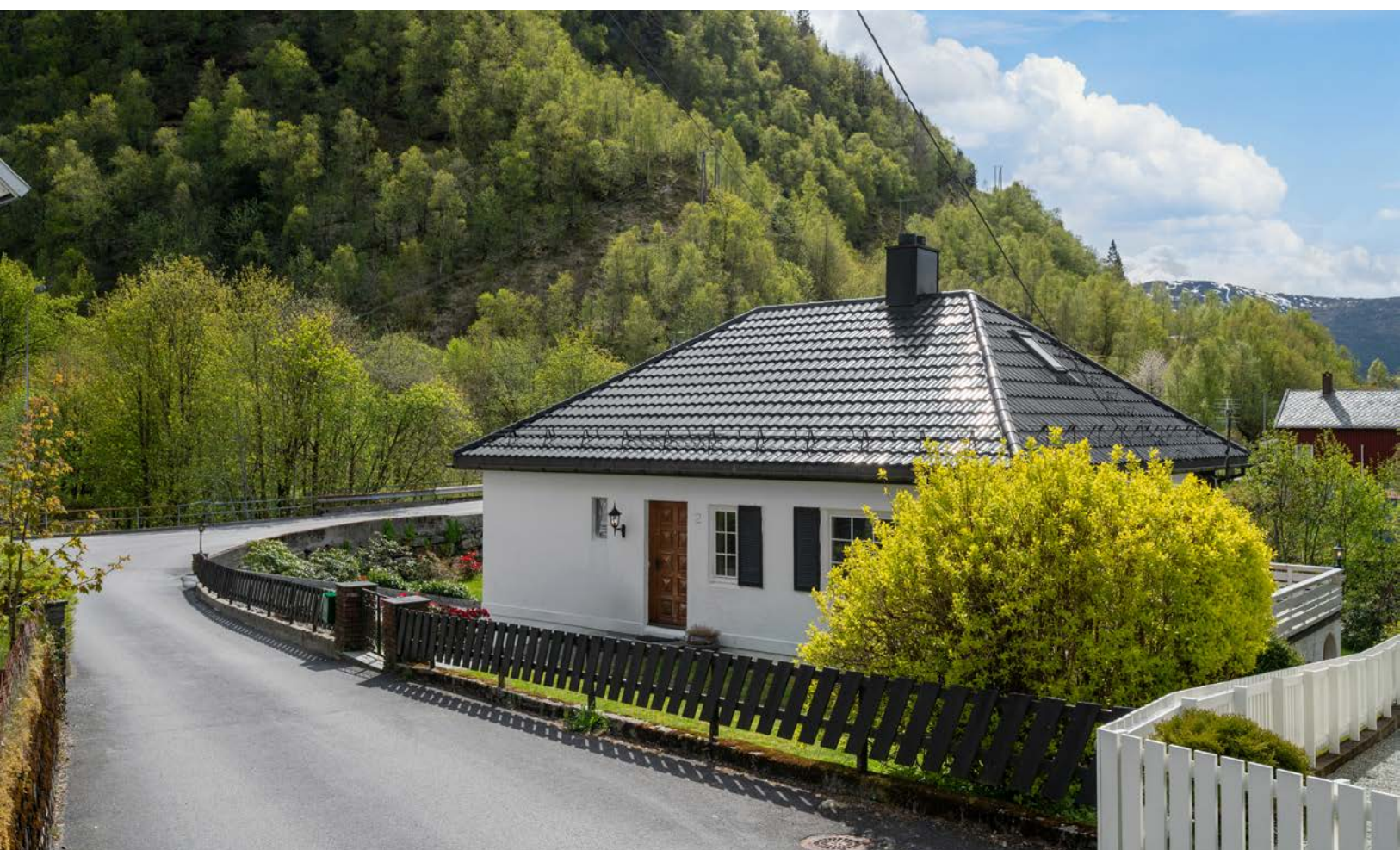
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

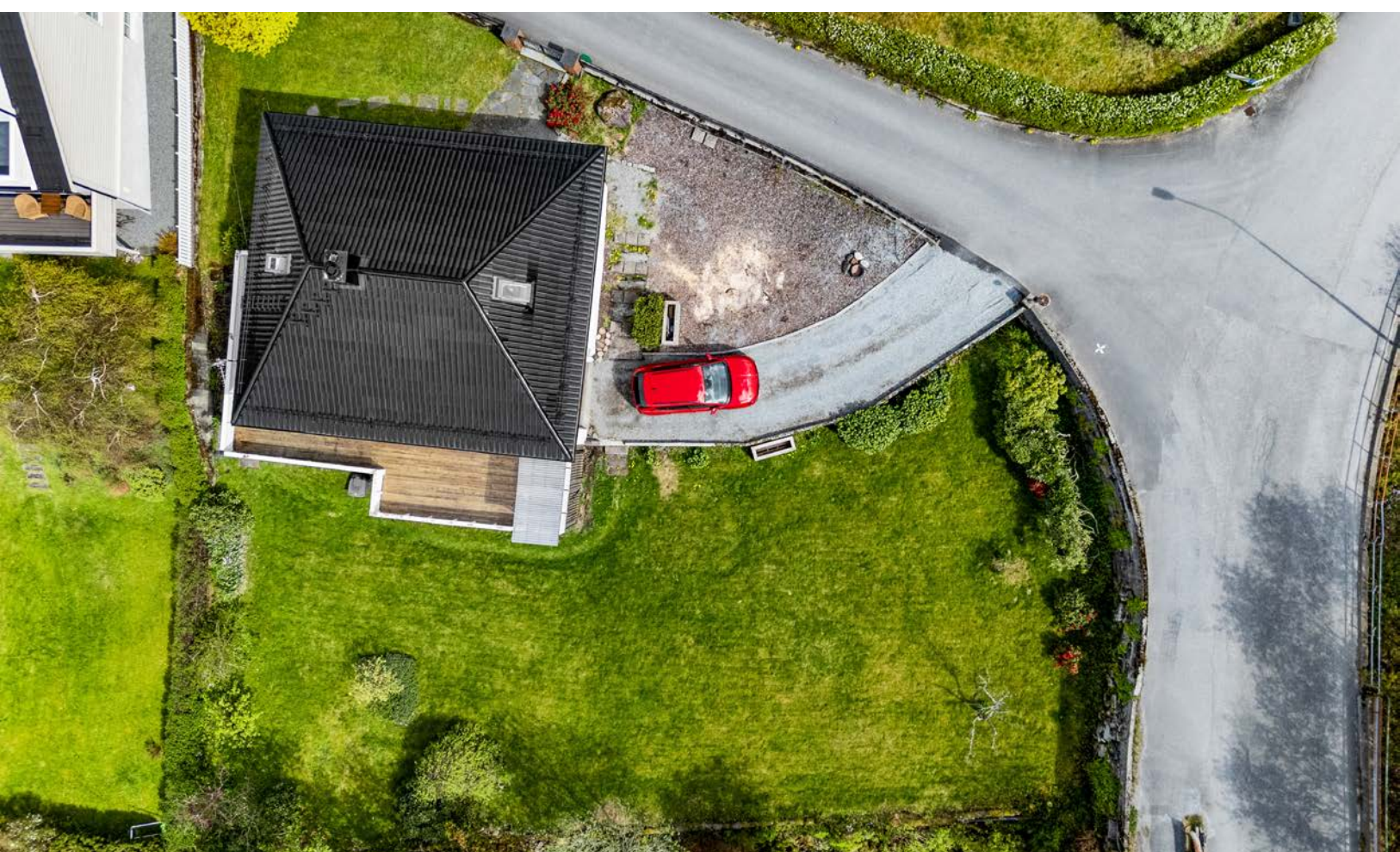
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.05.2026











IMOTIV.NO

Krekane 2 1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

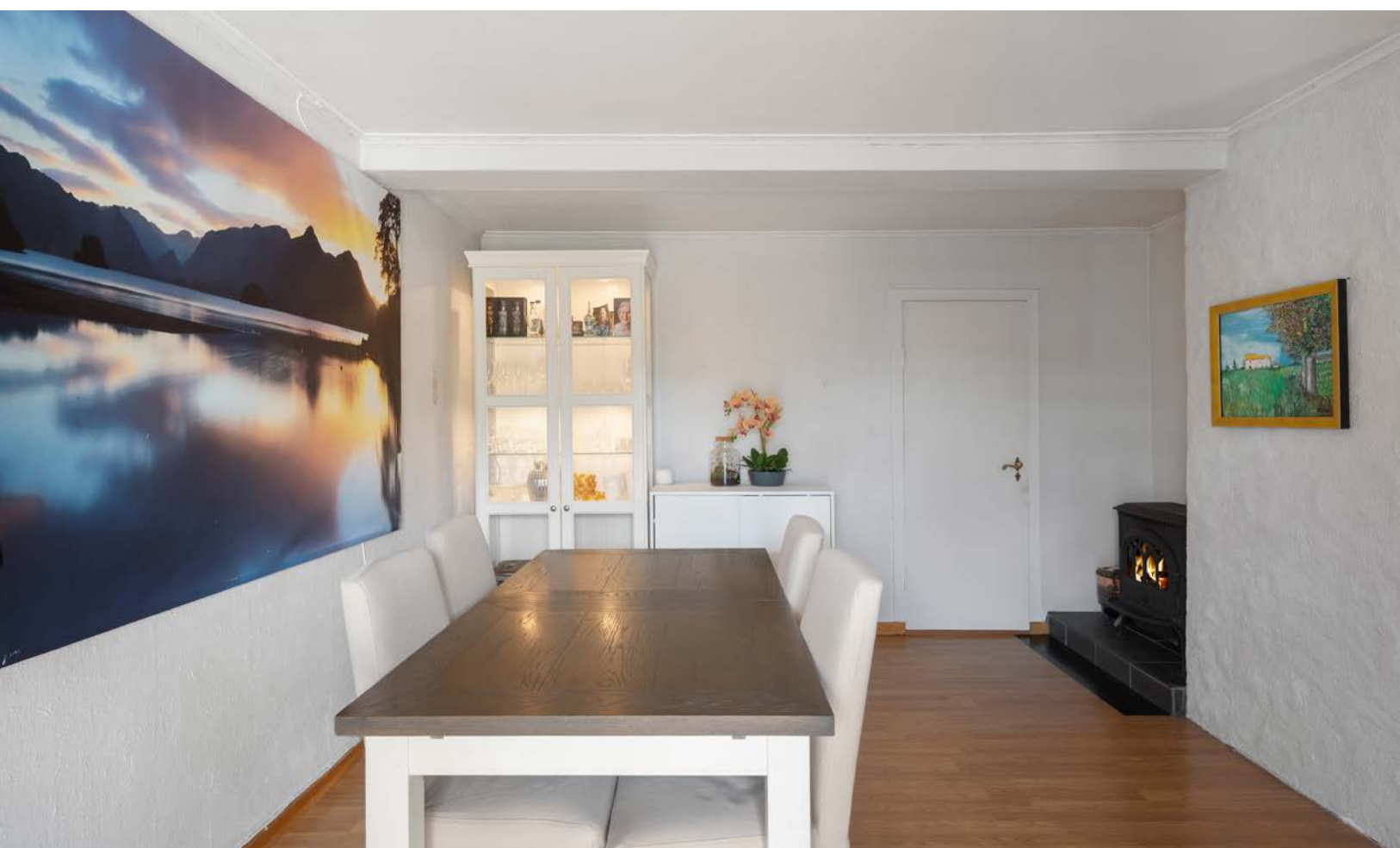














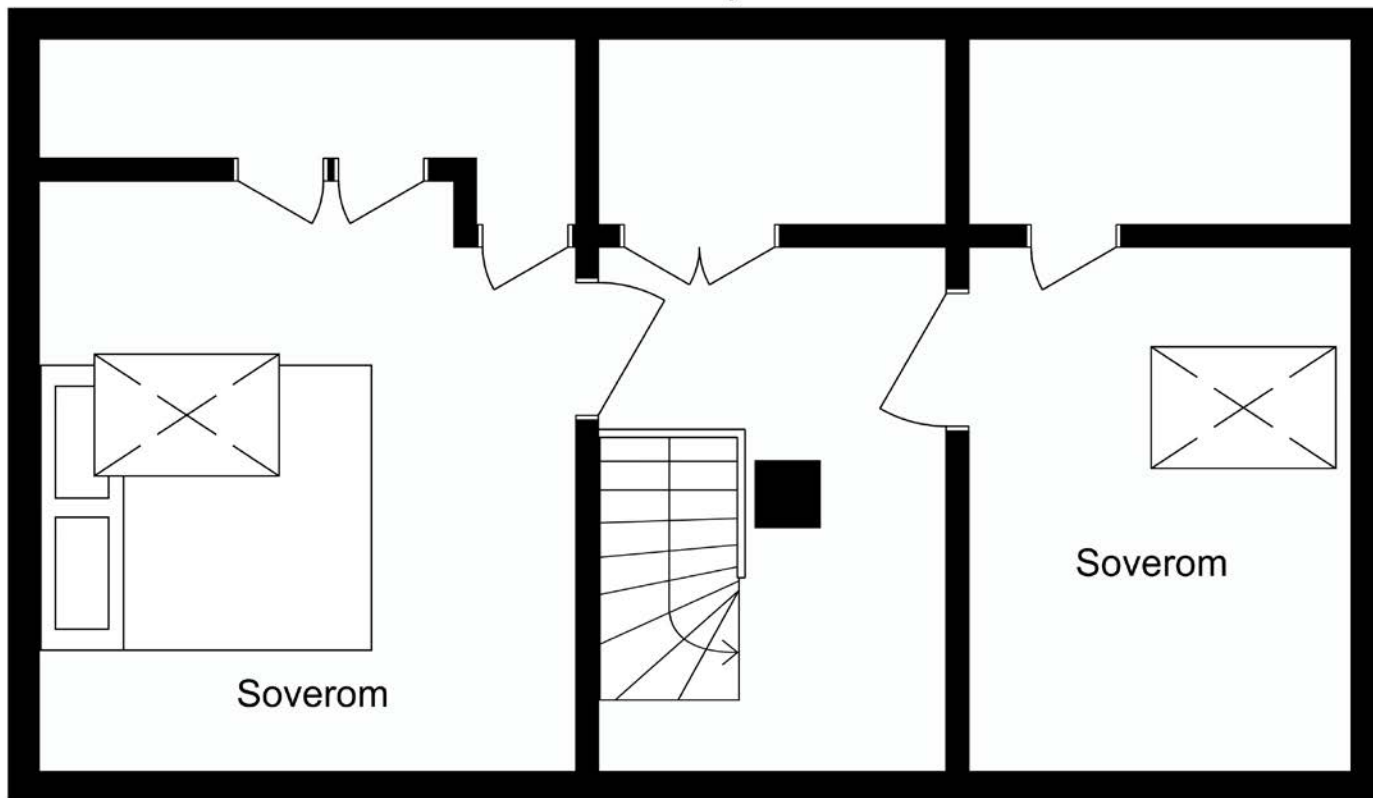








Krekane 2 2. Etasje

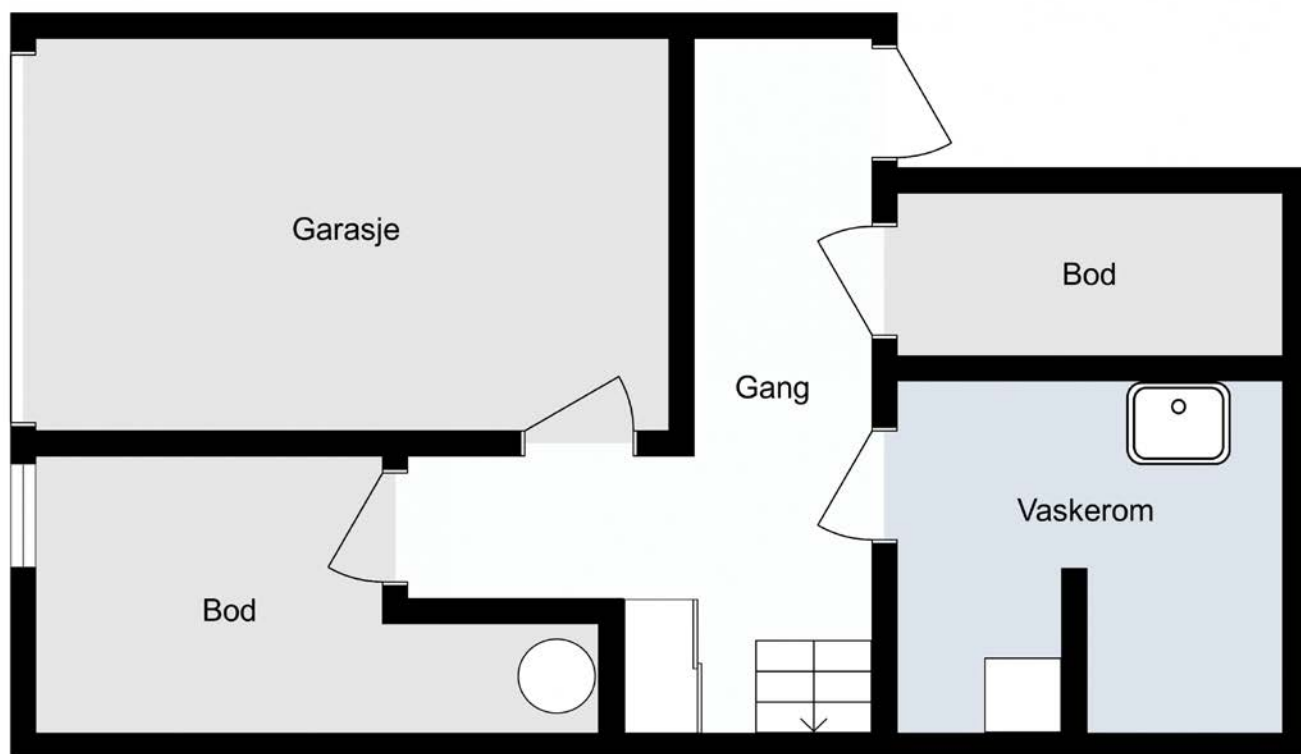


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





Krekane 2 Kjeller







Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Krekane 2 , 5725 VAKSDAL
 VAKSDAL kommune
 # gnr. 14, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3351

Eiendomsverdi ref nr: QH5339

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**^{AS}
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Terrasse på 41,7 m² med utgang fra stue.
Integrert garasje.

STANDARD

Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Krekane 2 har en rolig og barnevennlig beliggenhet i Vaksdal, med nærhet til både natur og lokale servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til Vaksdal senter, hvor det finnes dagligvarebutikk og øvrige nærtjenester. Det er også kort avstand til bussforbindelse, fotballbane og idrettsplass. Vaksdal togstasjon ligger i nærområdet, med togforbindelse mot Bergen sentrum. Med bil er det forholdsvis kort kjøreavstand til Arna og Åsane, hvor det finnes et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Området har gode turmuligheter med nærhet til sjø, fjell og omkringliggende naturområder. Vaksdal barnehage og Vaksdal skole ligger også i nærområdet.

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plenarealer og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser i oppkjørsel.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betongkonstruksjon.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er i hovedsak fra 1980-/1990-tallet.
Takvinduer av ukjent alder.

Dører:

Ytterdører i teak og malte tredører.
Dører av varierende/eldre alder.

Takkonstruksjon:

Valmtak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og Decra-panner.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Gang (7,8 m²)
Malt betonggulv, malte mur/betongvegger og malt betonghimling.

Vaskerom (7,1 m²)
Betonggulv med laminat, murvegger og betonghimling.

Bod (1,0 m²)
Betonggulv, malte mur/betongvegger og malt betonghimling.

Bod (4,0 m²)
Belegg på gulv, malte mur/betongvegger og malt betonghimling.

Garasje (13,6 m²)
Betonggulv, malte mur/betongvegger og malt betonghimling.

Bod (6,0 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Betonggulv, malte mur/betongvegger og malt betonghimling.

Hovedetasje:

Entré (3,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.

Gang (8,4 m²)

Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malte flater i himling.

Bad (5,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Kjøkken (8,5 m²)

Laminat på gulv, malt panel/MDF-panel på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (37,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn.

Soverom (8,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftsetasje:

Gang (6,8 m²)

Tregulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (11,0 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Innredet rom (4,4 m²)

Tregulv, tapet på vegger og malte flater/malt panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av støpejern.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn og varmpumpe i stue.

El. varmekabler på bad (utkoblet).

Elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1958

VÅTROM

[Gå til side](#)

..

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

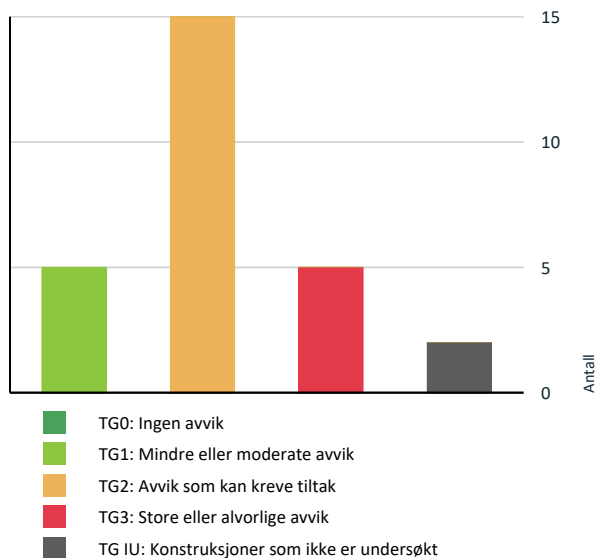
Rom på loft er innredet og benyttes som oppholdsrom/soverom.

Arealene fremgår ikke av fremlagte/godkjente tegninger.

Dagens bruk er etter all sannsynlighet ikke byggemeldt/godkjent for varig opphold.

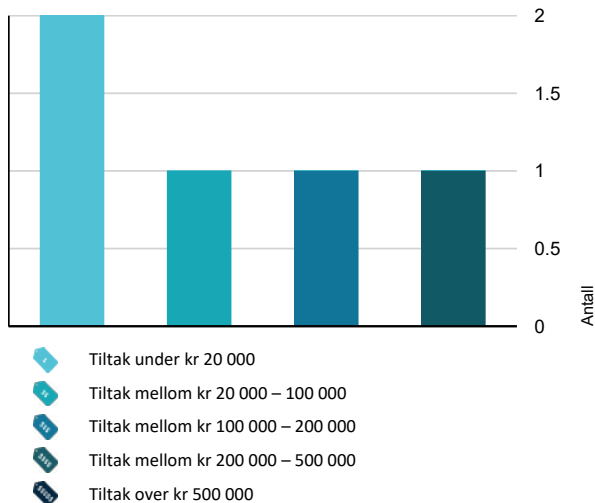
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Påbegynt svikt i en søyle under terrassen.
- Det er observert begynnende armeringskorrosjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

• Dels større skjevheter på loftet. Mellom 0-30 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i gang på loft. Varierende nivåforskjeller forøvrig. Merk at det var begrenset tilkomst for fullstendig kontroll grunnet mye lagring på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,1 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

• Stedvis oppsprukket puss.

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

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer.
- Utettheter i dampspærre, som medfører risiko for kondens.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Utettheter rundt flere vinduer. Dels mangelfulle innsettsdetaljer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. På grunn av alderen er det også en økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Dels eldre overflater med en del slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det er påvist andre avvik:

- Rekkverk i trapp til loftet er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/manglende terrengfall vekk fra bygningen.
- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur.

! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (8,5 m²) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og Decra-panner.

Taktekking fra rundt 2014.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undertak er skjult og derfor ikke vurdert (TGIU).

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: 15-25 år
- Decratak: 30-40 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra rundt 2014.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20-30 år

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.

Merk:

Tilstandsrapport

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Forventet brukstid.
- Puss: ca. 30–60 år
- Maling: ca. 10–20 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis oppsprukket puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Det var begrenset tilkomst til øvre del av takkonstruksjonen, med forbehold om skjulte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer.
- Utettheter i dampsperre, som medfører risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden med hensyn til stripet borebille, og det bør gjennomføres behandling mot mit for å hindre videre angrep. Vedvarende angrep kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.
- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.
- Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Behov for utbedring eller utskifting av tekking må vurderes fortløpende ut i fra takets alder og tilstand.
- Det anbefales å gjøre lokale tiltak for å utbedre utettheter i dampsperran for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er i hovedsak fra 1980-/1990-tallet.

Takvinduer av ukjent alder.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Utettheter rundt flere vinduer. Dels mangelfulle innsettsdetaljer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. På grunn av alderen er det også en økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer.

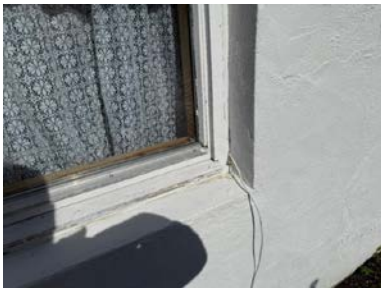
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes utskifting av vinduer på sikt eller etter behov, da disse har redusert isoleringsevne og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Mangelfulle innsettsdetaljer og utettheter rundt vinduene kan føre til økt energitap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Vindu på bad er blendet igjen



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i teak og malte tredører.

Dører av varierende/eldre alder.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av dører på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 41,7 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i betongkonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,74 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

Tilstandsrapport

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregneret tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påbegynt svikt i en søyle under terrassen.
- Det er observert begynnende armeringskorrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres utbedring av søylen under terrassen for å hindre videre svikt og sikre konstruksjonens bæreevne. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader og redusert sikkerhet for brukerne av terrassen.
- Begynnende armeringskorrosjon bør utbedres for å forhindre videre nedbrytning av betongkonstruksjonen, da dette kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarig. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels eldre overflater med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med noe oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



Overgang mellom nytt og eksisterende gulv. Avvik av estetisk karakter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong mellom kjeller og hovedetasje. Etasjeskillere av trebjelkelag mellom hovedetasje og lofsetasje:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

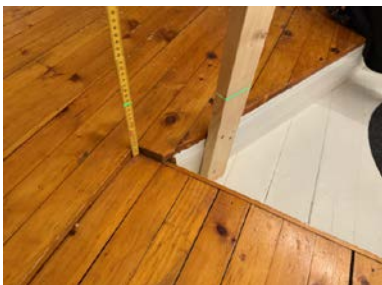
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dels større skjevheter på loftet. Mellom 0-30 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i gang på loft. Varierende nivåforskjeller forøvrig. Merk at det var begrenset tilkomst for fullstendig kontroll grunnet mye lagring på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskillere, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader. Estimater gjelder kun forhold vurdert til TG3, da det ikke er krav om kostnadsangivelse for TG2.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp fra kjeller med håndløper i stål på en side.

Lukket tretrapp med profilert rekkverk.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet brukstid.:

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting

Tilstandsrapport

- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverk i trapp til loftet er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverket i trappen til loftet bør festes forsvarlig for å ivareta personsikkerheten. Mangelfestet rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innerdører bør justeres. Manglende justering/vedlikehold vil over tid medføre redusert brukervennlighet og unødig slitasje på overflater, hengsler og beslag.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (7,1 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betonggulv med laminat, murvegger og betonghimling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon.

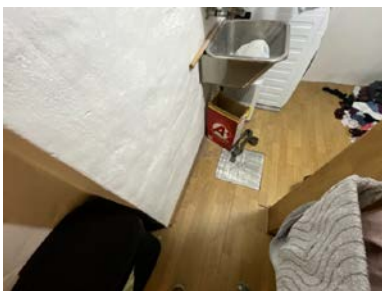
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM (7,1 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger mot vaskerommet.

HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegg/kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Gorenje
- Induksjonstopp av ukjent merke
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Whirlpool

Ventilator i børstet stål.

Kjøkkeninnredning fra

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Benkeplate skiftes etter ønske/behov.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Rør-i-rør fra varmtvannsbereder til kjøkken og dusj.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Forventet brukstid:

- Avløp (plast/støpejern): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble montert i 2025.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på liter fra Oso Hotwater, plassert

Bereider ble produsert i 2004

Merk:

Tilstandsrapport

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpselet og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringssskap er plassert på loftet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringssskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 32A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A, 5 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Tilstandsrapport

El. varmekabler på bad (utkoblet).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Eier opplyser at det kun er benyttet fagarbeidere etter han kjøpte huset i 2021. Han kjenner ikke til hva som ble benyttet før dette.

Inntak og sikringsskap

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygnings sakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av spregstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skjevhetene skyldes trolig eldre setninger, og det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. Dersom det oppdages endringer, bør det gjennomføres nøyaktige målinger over tid for å avdekke om det pågår aktive setninger, for å unngå risiko for ytterligere skjevheter eller konstruksjonsskader.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvar på befaringdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende terrengfall vekk fra bygningen.
- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig terrengfall vekk fra bygningen, anbefalt minimum 1:50 fall på 3 meter, for å hindre at vann ledes mot grunnmuren og overbelaster dreneringen. Manglende terrengfall og ikke korrekt montert knotteplast øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i underetasjen over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

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

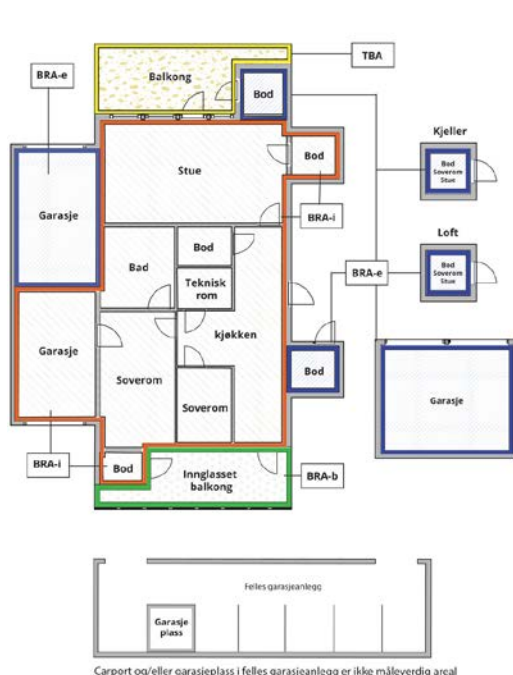
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
Hovedetasje	75			75	42
Loft	22			22	
SUM	139				42
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (7,8 m ²), vaskerom (7,1 m ²), bod (1,0 m ²), bod (4,0 m ²), garasje (13,6 m ²), bod (6,0 m ²)		
Hovedetasje	Entré (3,0 m ²), gang (8,4 m ²), bad (5,3 m ²), kjøkken (8,5 m ²), stue (37,9 m ²), soverom (8,1 m ²)		
Loft	Gang (6,8 m ²), soverom (11,0 m ²), innredet rom (4,4 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 1,99 meter målt i gang (under anbefalt min. høyde).

Hovedetasje: ca. 2,36 meter målt i stue.

Loftsetasje: ca. 2,24 meter målt i gang.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom på loft er innredet og benyttes som oppholdsrom/soverom.

Arealene fremgår ikke av fremlagte/godkjente tegninger.

Dagens bruk er etter all sannsynlighet ikke byggemeldt/godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Loftsrom er etter all sannsynlighet ikke godkjent for dagens bruk. Avvik i forhold til lysinnslipp/rømning.

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	113	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	14	174		0	689.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Krekane 2

Hjemmelshaver

Kronheim Vegard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.05.2026	Byggemeldte tegninger er gjennomgått. Øvrige deler av byggesak er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	11.05.2026	
3	11.05.2026	
4	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vegard Kronheim

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krekane 2

5725 Vaksdal

4628-14/174/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Gulv av parkett oppå betonggulv usikker på fall av betonggulv under parketten. noe tegn til fuktskade på yttervegg, antagelig kommet innefra. blandebatteri på vaskerom fungerer ikke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Under oppussing av kjøkkenet ble Varmekablene til gulvet på badet klippet siden bryteren var på det gamle kjøkkenet. For å ha varme på badet er det montert en panelovn og tettet vindu midlertidig med isopor.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Falkanger bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppgitt i salgsrapporten når jeg kjøpte at taket var tatt i 2014, mener å huske at det var Falkanger bygg som har gjort jobben men vet ikke hvor jeg finner dokumentasjonen

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

♦ Ja

Vinduene oppe i 2. etasje har lett tegn til fuktskade neddert rundt karmen. Plan 1. lekker nesten alle vinduene luft, mest inne på soverommet.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Betongsyøle under terrasse går sakte men sikkert i oppløsning og trengs å gjøres noe med etter som den er bærende for betong dekke under terrassen ved terrasedøren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I bod vedsiden av garage er det noe tegn til fukt i sand ved vanninntaket, har en mistanke om at det kommer sigende fra utsiden. Drenering er utført på gamle måten hvor stein leder vannet vekk. Fra inngangsparti er det ca 3 meter frem før kjelleren starter, er da ikke veldig beskymret for fuktskadet på kjellervegg mot veien. vann renner rett inn i garage ettersom det ikke er noe renne foran, er en liten slik langs vegg men liten eller ingen fall mot sluken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan være tegn til noe fukt i gulvet på vsakerommet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Før jeg overtok boligen hadde tidligere eier hatt problemer med mus, dette problemet hadde de utbedret før jeg kjøpte. har selv ikke hatt noe problemer med mus. Har oppdaget sjeggkre/ sølvkre men i svært liten grad og alltid tråkket på de med en gang.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Kobberrør: Rørende som gikk igjennom kjøkkenet hadde vannlekasje i kjøkkenskapene ble da bygget nytt kjøkken med rør i rør. Er fortsatt kobberrør i huset, per dags dato er det en lett drypp lekasje med varmtvannsberederen. Har utbedret lekasjen med varmtvannsberederen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nils Aksnes & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppusing av kjøkken ble det innstalert rør i rør fra Varmtvannsbereder til kjøkken og dusj, med en fremtidsplan om vannskap på bad.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Nils Aksnes & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: rør i rør fra varmtvannsbereder til kjøkken og dusj

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Åsane service senter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel varmepumpe og innstalert en helt ny på en mer egnet plass.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av peis i stue og lukke igjen hull i pipe. Veggene er pusset med vanlig murpuss mens selve hullet er lukket med tegelstein og murpuss som tåler høy varme.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

har vært for lav spenning i skapet slik at det ble utfordrene å lage mat. Er lagt opp en varmekabel i vannrør på tomten men den går på samme kurs som varmpumpe, sikringen vil da slå ut hvis begge blir brukt samtidig.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppusing av kjøkken ble det lagt opp 4 nye kurser til kjøkkenet, og sikringskapet fikk automatsikringer

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

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert strøminntaket til huset til 3faset 63Amp

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av strøminntaket til boligen til 3 faset 63amp

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

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert innmatt i strømskapet til skrusikringer

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innstallering av Elbilader i garagen fra Zaptec



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Utbygging av ny toglinje rundt 15 meter over bakken vil bli synlig fra huset. dette er i forbindelse med vei å bane fra Arna til Stanghelle

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lukt ifra møllen nede ved sjøen kan oppleves ubehagelig innimellom. stortsett frisk å fin luft

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Krekane 2 - Nabolaget Vaksdal - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vaksdal E16 Linje NW162, NW420, 920, 950	5 min	0.4 km
Vaksdal stasjon Linje R40	16 min	1.4 km
Bergen Flesland	50 min	

Skoler

Vaksdal skule (1-7 kl.) 103 elever, 8 klasser	9 min	0.8 km
Dale skule (1-10 kl.) 223 elever, 16 klasser	15 min	16.5 km
Arna videregående skole 200 elever	25 min	24.2 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	31 min	33.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

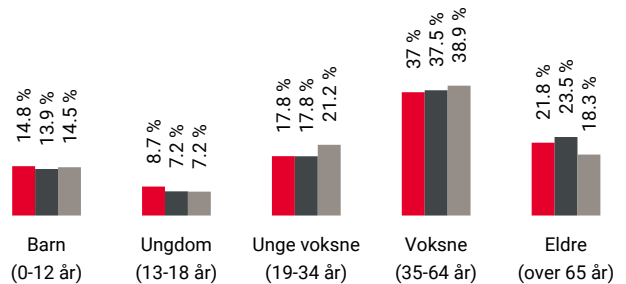
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vaksdal barnehage (1-6 år) 41 barn	5 min	0.4 km
---------------------------------------	-------	--------

Dagligvare

Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
--	--------	--------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



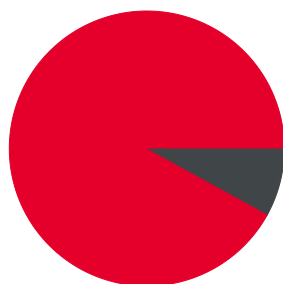
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Vaksdal idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	3 min	0.2 km
	Vaksdal skule-ballbinge Ballspill	10 min	0.8 km
	NEXT Dale	15 min	
	Optimum	24 min	

Boligmasse

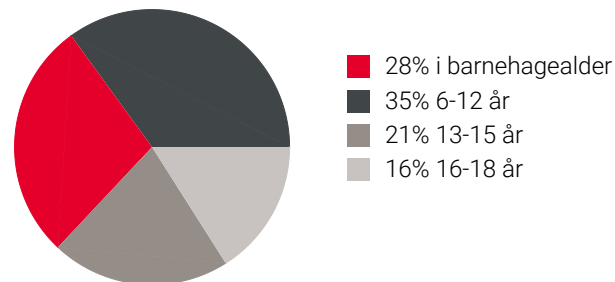


■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester

	Bjørkheim senter	19 min
	Dale apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

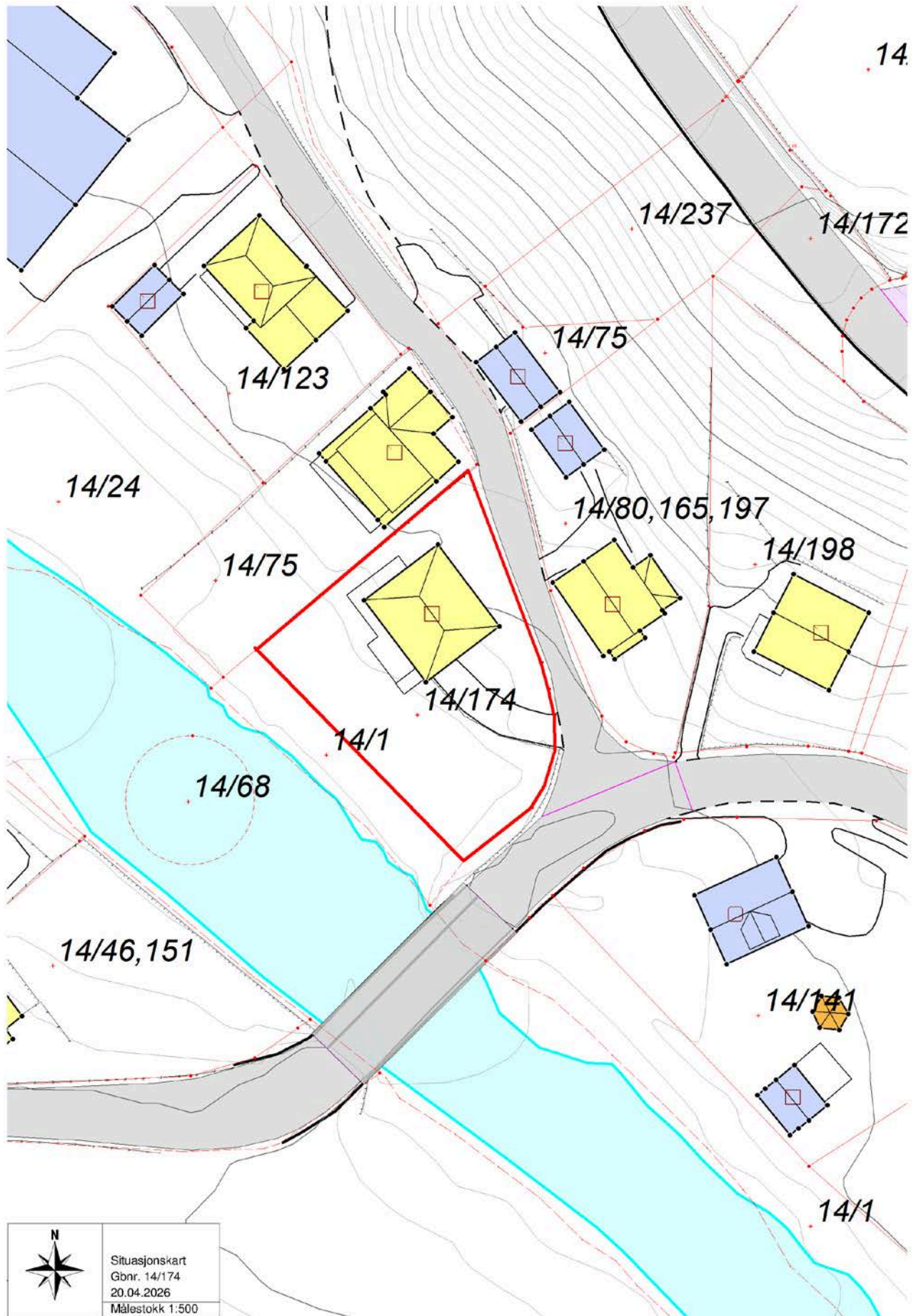
■ Vaksdal
■ Vaksdal kommune
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Juridisk bindande stadfesting vert gjort gjeldande for reguleringsplanen og for følgjande

FØRESEGNER

§ 1

Desse føresegnene gjeld innafor bygningslova med forskrifter og byggjevedtekene i Vaksdal si ramme. Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, gjera unntak for mindre endringar frå føresegnene og planen.

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE

§ 2

- a. Før handsaming av byggjemelding kan bygningsrådet krevje å få utarbeidd ein utførleg plan for heile det feltet eller den husgruppa byggjetiltaket er knytta til. Ein slik plan skal då gjera greie for høgder på ferdig terreng terrenghandsaming, avkjøyringar, biloppstillingsplassar og moglege garasjar, avstand til grenser og mellom bygningar m.v.
- b. Bygningsrådet avgjer om bruken av byggjemeldte bygg med støy, støv, lukt, trafikk eller på anna vis er til ulempe for grannelaget på ein måte som gjer at det ikkje kan godtakast.
- c. Tomtene kan ikkje fyllast opp på ein slik måte med vegetasjon, byggverk m.v., at det etter bygningsrådet sitt skjøn vil vera skjemmaende eller til ulempe for grannelaget eller allmenn ferdsle.
- d. Der det ikkje er nemnt noko anna på planen, kan det byggjast i to etasjar. Bygningsrådet fastset godtakande høgde på bygga.
- e. Bygningsrådet skal sjå til at bygg får ei god form og eit avstemt material- og fargeval. For kvart bygg godkjenner bygningsrådet utforminga av taket og huset elles.

§ 3

I område F.F.2 er det høve til å byggja bustader berre i andre eller tredje høgda.

FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDE

§ 4

- a. Mindre endringar av trasé og høgde på vegar gjennom byggjefelt som vert utbygd under eitt etter ein samla plan, kan gjerast av bygningsrådet.

- b. På tilvist plass i felles trafikkområde kan det byggjast garasjar.

FØRESEGNER FOR FRIOMRÅDE

§ 5

Utforming av anlegg i friområde skal godkjennast av bygningsrådet.

FØRESEGNER FOR SPESIALOMRÅDE

§ 6

Kommunaltekniske anlegg, naust og båtfeste skal utformast i samsvar med planar som bygningsrådet skal ha godkjent.

§ 7

Det er ikkje høve til å gjera terrenginngrep i verneverdig område utan etter samråd med Historisk museum.

Bergen, 12. februar 1980
EK/le

Godkjent
Vaksdal Bygningsråd
DALEKVAM

sak 180/1980 - 21/8 - 1980

*N. Foss
sekr.*

VAKSDAL FORMIDLER 9/10-80

Edvard Solbrett



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krekane 2
5725 VAKSDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre