

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 71 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 861 100,-  
**Selger:** Ole Johnny Domben

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 204/204 kvm  
**Tomtstr.:** 561.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 194  
**Oppdragsnr.:** 1501250128

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Lia 13- En innholdsrik enebolig over tre plan med flott utsikt, gode solforhold og usjenert beliggenhet nær enden av av blindvei på Dale. Boligen er godt vedlikeholdt og har nyere peisovn og varmepumpe fra 2021. Fra boligen er det kort avstand til dagligvare, skole, barnehage, buss og tog.

Fra stuen er det direkte utgang til den herlige terrassen med herlig og storslagen utsikt over Dale og fjellene rundt. Stor og praktisk kjøkkenløsning med god spiseplass og benkeplass/skapplass.

Kort oppsummert:

- Gode solforhold og fine uteplasser
- Kort vei til barnehage, skole, buss og turområder
- Stor terrasse med utgang fra stue
- 2 bad med varmekabler
- Peisovn og varmepumpe fra 2021
- Totalt 4 soverom og loftsstue
- Store arealer i kjeller og loft med potensial

Velkommen!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 51 |
| Egenerklæring .....     | 79 |
| Nabolagsprofil .....    | 90 |
| Budskjema .....         | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 204 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 204 m<sup>2</sup>

TBA: 90 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>

Trapperom: 5,7

Gang: 12,2

Vaskerom: 6,3

Trimrom: 11,3

Bod: 5,8

Uinnredet kjellerrom: 20,8

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

Entre/trapperom: 12,1

Bad: 3,3

Stue: 22,8

Kjøkken: 23,3

Soverom: 11,3

2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

Loftstue: 22,9

Gang: 8,3

Bad: 3,4

Soverom 1: 8,7

Soverom 2: 7,2

Soverom 3: 9,0

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m<sup>2</sup>

1. etasje  
70 m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

561.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten fremstår som pent opparbeidet med både plenareal og fine uteplasser. Her er det god boltreplass for hele familien, og den store terrassen gir et flott uterom med gode solforhold og utsikt mot grønne omgivelser. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget, med skjermet beliggenhet. Under terrassen er det overbygde arealer som gir praktisk plass til lagring eller vedoppbevaring. Det er adkomst via utvendig trapp fra gatenivå.

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**

Lia 13 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Dale, med gangavstand til det meste av hverdagsfasiliteter. Her bor du i et rolig og etablert boligområde, med gangavstand til Dale sentrum med dagligvare, skole, barnehage, buss og tog m.m.

Boligen har busstasjonen i umiddelbar nærhet samt kort gangavstand til togstasjonen. Mange av innbyggerne på Dale benytter seg av tog- eller bussforbindelser til Voss eller Bergen. Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon. De siste årene har Dale sentrum gjennomgått en positiv transformasjon, med ny skole, oppgradert sentrumsområde, nytt treningssenter og flere nye spisesteder.

I Dale sentrum finner du det du trenger i hverdagen - dagligvare, apotek, lege, frisør, kafeer, treningssenter og spisesteder. Trenger du et bedre servicetilbud er det en enkel reise med bil eller tog til Øyrane Torg i Arna, Voss sentrum eller Bergen sentrum.

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

Skoler og barnehager i nærområdet:  
- Dale barnehage

- Dale skule
- Voss gymnas
- Arna videregående skole

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

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

Kort gangavstand til skole og barnehage på Dale

### **Offentlig kommunikasjon**

Togstasjon på Dale og jevnlig bussavganger bde retning Voss og Bergen.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tak:

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.

Det er tekket med takstein fra 2022, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer generelt i hele huset fra 2000 til 2010. Tre nye vinduer i kjeller fra 2024.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt. Kjellerdør fra 2024.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Nytt tak i 2022

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Lia 13. En gjennomgående og godt vedlikeholdt enebolig over tre plan med svært god beliggenhet på Dale. Eiendommen ligger fint og usjenert til som en av de øverste boligene i en blindvei, og har en av de bedre utsiktene i området. Her får du sjeldent gode solforhold på Dale, med flotte omgivelser og nærhet til naturen. Huset er godt vedlikeholdt med blant annet ny peisovn og varmepumpe fra 2021. Her får du en bolig som er klar for innflytting, men som også har potensiale på loft og kjeller for fremtidig tilpasning.

#### **Stue:**

Stuen ligger i hovedetasjen og har et areal på 22,8 m<sup>2</sup>. Rommet har gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten. I stuen er det montert peisovn og varmepumpe fra 2021, som sørger for god varme og et godt inneklima. Fra spisestuen er det utgang til den herlige terrassen i trekonstruksjon med god plass til flere sittegrupper i soner rundt boligen.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet har et areal på 23,3 m<sup>2</sup> og er innredet med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt stålvaske. Det er utstyrt med komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med skaplass og plass til stort spisebord ved tilhørende spisestue.

#### **Bad:**

Badet i 1. etasje måler 3,3 m<sup>2</sup> og har fliser på både gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning. Det er varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

Badet i 2. etasje er på 3,4 m<sup>2</sup> og har tilsvarende utførelse som badet i hovedetasjen. Det er fliser på gulv og vegger, dusjhjørne, toalett, servant og speil med belysning. Også her er det elektriske varmekabler og mekanisk ventilasjon.

#### Soverom:

Boligen har totalt fire soverom fordelt over to etasjer. Ett i 1. etasje på 11,3 m<sup>2</sup>, og tre i 2. etasje på henholdsvis 9,0 m<sup>2</sup>, 8,7 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>. Rommene har plass til seng, garderobe og øvrig innredning. De egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor. Ene soverommet står på tegning fra byggeår som kjøkken.

#### Loftsstue:

Meget bra rom som egner seg perfekt for ekstra tv-stue, spillrom eller lekerom.

#### Kjeller:

Kjelleren har et vaskerom på 6,3 m<sup>2</sup> med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det trimrom 11,3 m<sup>2</sup>, bod 5,8 m<sup>2</sup>, og et uinnredet rom på 20,8 m<sup>2</sup> som gir god lagringsplass. Kjelleren har god takhøyde og egen utgang.

#### Loft:

Uinnredet loftsrom som egner seg for lagring.

#### Uteplasser:

Herlig terrasse som strekker seg rundt deler av boligen. Terrassen har fantastisk utsikt og blandt de bedre solforholdene på Dale. Fin hage og usjenert terrasse med utgang fra kjeller. Fin uteplass ved inngangsparti

### **Standard**

#### Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett og laminat.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

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

#### Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tomteforhold > Terrengeforhold: Eiendommene i området ligger innenfor sone som er definert som rasutsatt i et 5000 års perspektiv.

Tiltak: Det foreligger ikke opplysninger om nødvendige tiltak

#### Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

undertak.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe begynnende råte lokalt og sprekker i kledning på værutsatt fasade.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal utskifting må påregnes

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe fuktskjolder lokalt og ved gjennomføring registrert. Må ses i sammenheng med tidligere tekking og beslag

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig > Vinduer: Slitasje på gjenstående eldre vinduer

Tiltak: Fungerer med dette avvik, utskifting anbefales på sikt

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipa har rennemerker etter sotvann. Må ses i sammenheng med tidligere beslag over task

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenstående kobberrør

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er begrenset ventilasjon av enkelte rom i kjeller innredet for varig opphold

Tiltak: Det anbefales bedre ventilering av kjeller.

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

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Noe slitasje i overganger og ujevne fuger

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Jevnlig tilsyn anbefales, det må påregnes oppgradering på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Fungerer med dette avvik, men dert må påregnes oppgradering på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp

slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting med eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

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

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Gjelder deler av trapp.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke foretatt hulltaking våtsonen mot yttervegg og fast innredning.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke utført hulltaking da vegger i betong.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber gjennom Bergen fiber.

#### **Parkering**

Selger parkerer på andre siden av veien oppe med huset. Parkeringen er på Dale fabrikker sin tomt og det er enetablert ordning, foreligger ingen skriftlig avtale. Det er i dag ikke parkering på egen tomt.

#### **Solforhold**

Det er gode solforhold i området, med sol til ca 2030 midtsommers ifølge eier.

#### **Forsikringsselskap**

KLP

#### **Polisenummer**

61593276

#### **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.

Loftsstuen er digitalt stilet for å vise mulighetene og hvordan rommet kan se ut med møbler. På visning vil rommet være tomt.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv på begge bad. Peisovn fra 2021 montert i stue.  
Varmepumpe fra 2021

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 22 987

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

Renovasjon er levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr for Lia 13 er kr 3 581,44,-. I renovasjonsgebyret er det inkludert 3 tømminger av restavfall i kvartalet. Tømminger utover dette kommer på neste faktura og koster kr. 56,-pr. tømming.

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

**Formuesverdi primær**

Kr 550 202

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 200 808

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Velforening**

Er ikke opplyst om pliktig medlemskap til velforening eller kostnader til velforening.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 194 i Vaksdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4628/22/194:

01.06.1943 - Dokumentnr: 1207 - Bestemmelse om gjerde  
- Gjerdeplikt.

27.07.2004 - Dokumentnr: 6635 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:195  
mellom eierne av gnr. 22 bnr. 195, bnr. 194 og bnr. 216  
i Vaksdal kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr. 22 bnr. 195 har veirett over gnr. 22 bnr. 216 og gnr. 22 bnr. 194 frem til sin eiendom.

- Veien ble bygget i perioden 1948 - 1950 av eierne av gnr. 22 bnr. 195 og gnr. 22 bnr. 216.

- Veiretten har det innhold som der er praktisert fra gnr 22 bnr 195.

- Vedlikehold av vegrunnen skjer etter avtale, eller om slik ikke oppnås etter veglovens regler.

27.07.2004 - Dokumentnr: 6635 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:22 Bnr:195  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1943 - Dokumentnr: 424 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1251 Gnr:22 Bnr:11

16.05.1997 - Dokumentnr: 3313 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1251 Gnr:22 Bnr:523

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

I første sett med søknadstegninger var loftet opprinnelig 3 hybelrom. Senere i søknadsprosessen ble det omsøkt til stue, kjøkken og 2 soverom.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse;

- Trapp opp til 2. etasje er flyttet. Denne var opprinnelig ved badet.
- Soverom ved badet i 2. etasje er opprinnelig kjøkken.
- Spisestue i hovedetasje er forstørret ved å ta areal fra det som opprinnelig er altan.
- Terrasse er større enn det som er søkt om.
- Det er åpnet opp mellom stue- og kjøkken i første etasje, samt bad og wc-rom er slått sammen til et bad.
- Deler av kjelleren, dvs. soverom/trimrom, er innredet og omgjort fra "luftrom".

Endringene er gitt uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggeanmeldelse for nybygg boligbygg (udatert).
- Tegninger bolig datert 21.02.1950.
- Godkjenning av endringer vedr. vindu datert 18.11.1950.
- Godkjent byggesøknad for bolig, på vilkår, datert 19.01.1951.
- Søknad om å heve andre høyde med 50 cm, datert 04.06.1952.

- Godkjenning til å heve 2. høyde med 0,5 mtr, datert 09.08.1952.
- Tegninger loftsetasje og fasade datert september 1953. Tegningene er stemplet med godkjenning.
- Nye tegninger godkjent på vilkår datert 02.12.1953.
- Søknad om godkjenning, takark, datert 08.03.1954.
- Godkjent arkoppbygging, datert 10.05.1954.
- Melding om tiltak - utvidelse av terrasse på bolighus, datert 03.09.2002.
- Tegninger tilbygg (udatert). Tegningene er stemplet med godkjenning.
- Melding om vedtak, godkjenning på vilkår - utviding av altan datert 14.10.2002.

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Ras- og skredfare.

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

Kommunen kommenterer likevel følgende:

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

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 byget 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

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 71 100

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 3 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

### **Oppdragsansvarlig**

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

Fredrik Vatlø  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
[fredrik.vatlø@aktiv.no](mailto:fredrik.vatlø@aktiv.no)  
Tlf: 476 46 305

**Ansvarlig megler**

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**

03.06.2025









PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

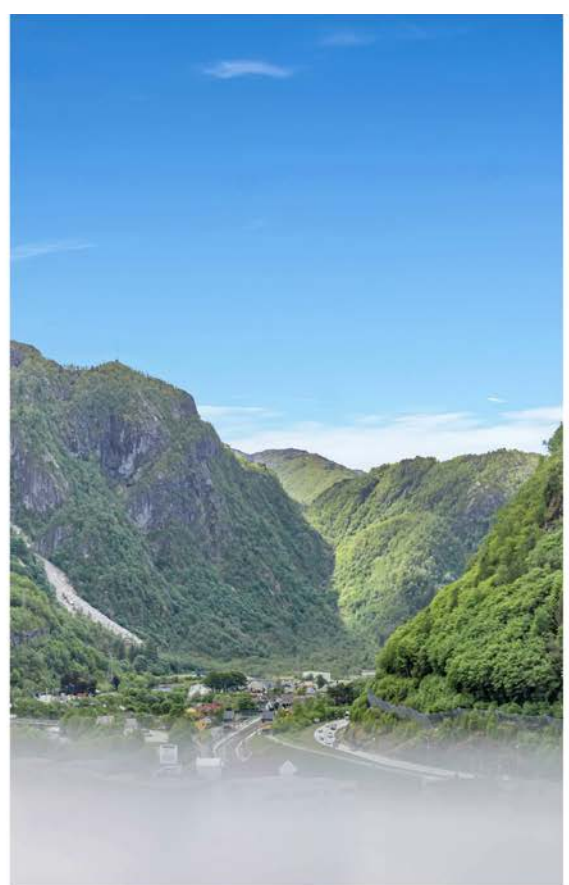




















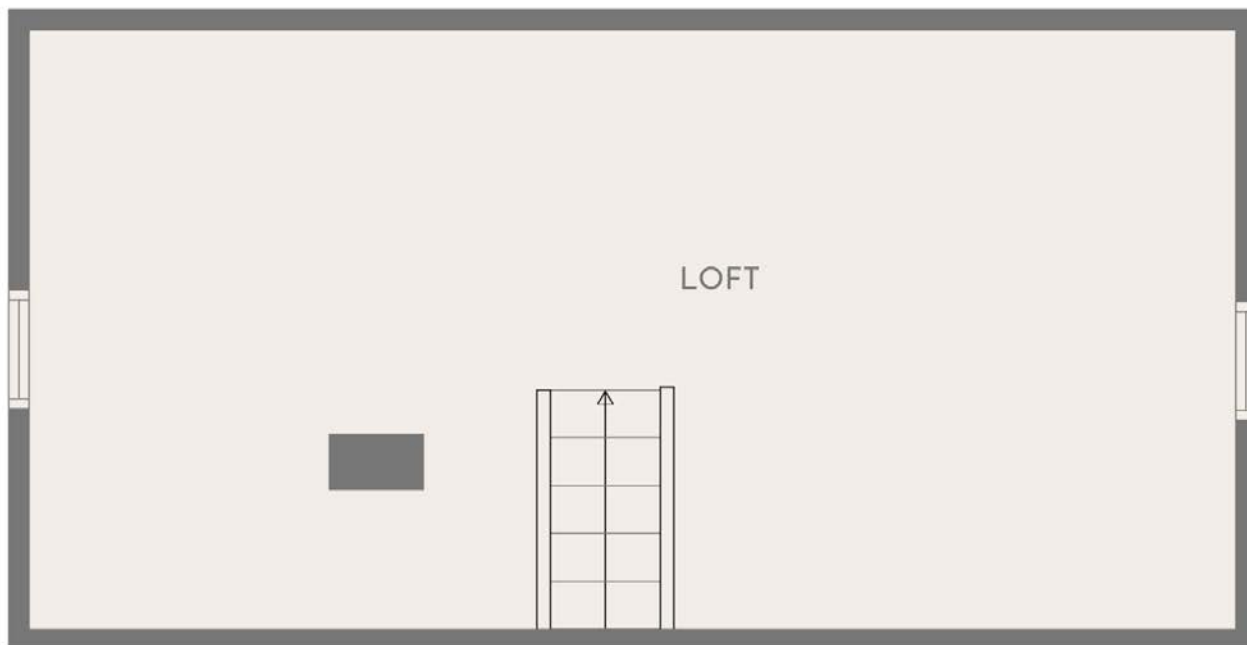
PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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









PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME





PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Lia 13, 5722 DALEKVAM



VAKSDAL kommune



gnr. 22, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 20489-2038

Referansenummer: EC8089

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



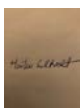
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tillegg av delvis innredet kjeller, store terrasser og overbygget inngangsparti.  
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv og grunnmur, yttervegger i mur og trekonstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med nyere takstein.

Bygningen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt, oppgradert og ivaretatt.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.

Det er teknet med takstein fra 2022, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med liggende trekledning.

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

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass fra 2023 av god kvalitet.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre gjenstående vindu i kjeller og på loft.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og fra kjeller

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett og laminat.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

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

Innvendige overflater er oppgradert og fremstår i god stand.

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

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Peisovn fra 2022 montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.

Eldre peisovn montert i trimrom i kjeller.

Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bodrom i underetasje med noe synlig saltutslag og forhøyede fuktverdier målt.

Innvendige trapper er testet og kontrollert.

Det er heltre trapper med ukjent alder med noe mangler.

Malte fyllingsdører av god kvalitet.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.

Eldre plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

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

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

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

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking våtsonen mot yttervegg og fast innredning.

Bad i 2 etasje med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

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

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.

Hulltaking ikke utført da tilkomst til bunnsvill fra tilstøtende rom.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger.

Eldre sluk med fastlåst rist og uten mulighet for rengjøring.

Gulv uten membran og med begrenset fall.

Naturlig ventilasjon, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke utført hulltaking da vegger i betong.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Ventilator montert i skap over platetopp på kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med kobberrør

Avløpsrør i støpejern og plast med ulik alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Varmepumpe fra 2022

200 liter Ozo vv beholder fra 2023 plassert i bod i kjeller.

120 liter vv beholder fra 2024 plassert på bad i 2 etasje.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med nylig oppgradering av de meste.

Brannslukningsutstyr montert

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt gulv i det meste av kjeller.

Eldre forstøtningsmur i forkant mot terreng og i bakkant mot vei.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

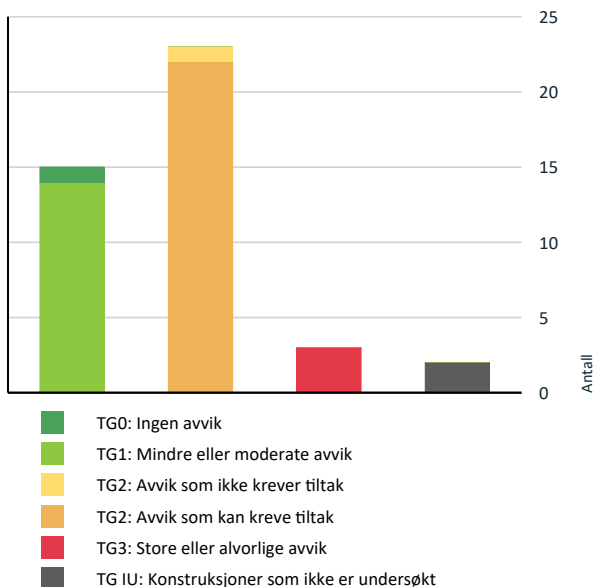
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller innredet med rom for varig opphold.

2 etasje med noe endret romfordeling.

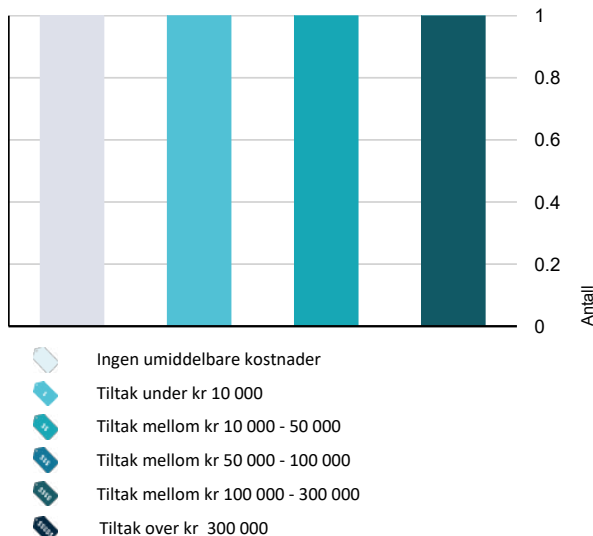
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

Takstraporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

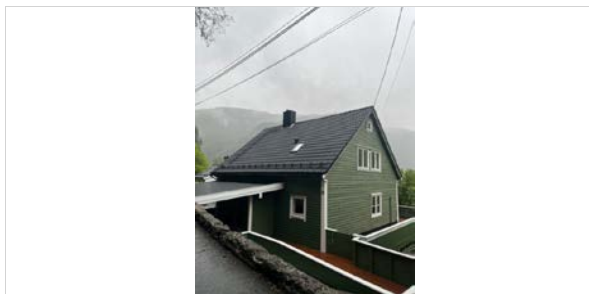
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1954 med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                 |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2022 | Modernisering | Ny tekking, renner og nedløpsrør. Ny varmpumpe og ovn,          |
| 2023 | Modernisering | Oppgradert el anlegg, nye vinduer og dører                      |
| 2024 | Modernisering | Ny vv beholder, oppgraderte overflater. Nytt dekke på terrasse. |
| 2025 | Modernisering | Nytt toalett på bad 1 etasje.                                   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.

Det er tekking med takstein fra 2022, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier



### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.  
Vegger er kledd med liggende trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

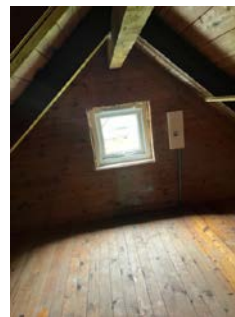
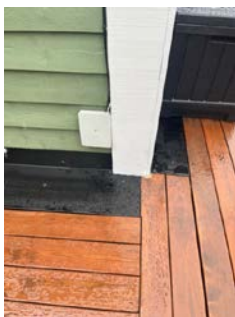
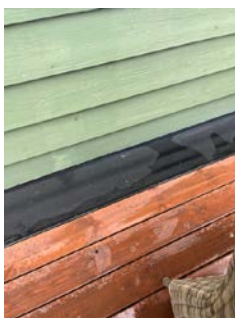
Noe begynnende råte lokalt og sprekker i kledning på værutsatt fasade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal utskifting må påregnes



## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2023 av god kvalitet. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Eldre gjenstående vindu i kjeller og på loft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på gjenstående eldre vinduer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, utskifting anbefales på sikt

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktskjolder lokalt og ved gjennomføring registrert. Må ses i sammenheng med tidligere tekking og beslag

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

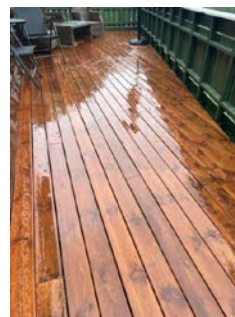
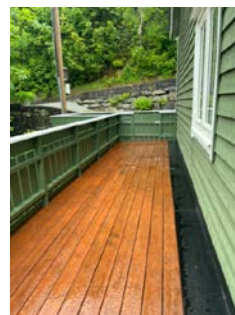
Ytterdør og terrassedør med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett og laminat.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater er oppgradert og fremstår i god stand.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting med eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Peisovn fra 2022 montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.  
Eldre peisovn montert i trimrom i kjeller.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Må ses i sammenheng med tidligere beslag over task

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder bodrom i underetasje med noe synlig saltutslag og forhøyede fuktverdier målt.

### Vurdering av avvik:

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

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.



## TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper er testet og kontrollert.  
Det er heltre trapper med ukjent alder med noe mangler.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Gjelder deler av trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 1 Innvendige dører

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



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.  
Eldre plastsluk og membran med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.



### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Noe slitasje i overganger og ujevne fuger

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Jevnlig tilsyn anbefales, det må påregnes oppgradering på sikt.



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, men dert må påregnes oppgradering på sikt.



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



## 1 ETASJE > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking våtsonen mot yttervegg og fast innredning.

## 2 ETASJE > BAD

## Generell

Bad i 2 etasje med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.



## 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



## 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

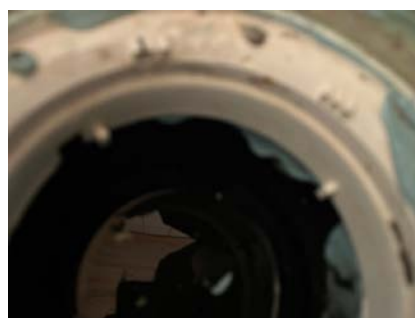
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men begrenset løsning for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da tilkomst til bunnsvill fra tilstøtende rom.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger.  
Eldre sluk med fastlåst rist og uten mulighet for rengjøring.  
Gulv uten membran og med begrenset fall.  
Naturlig ventilasjon, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.  
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da vegger i betong.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i skap over platetopp på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med kobberør.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående kobberør.

#### 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

Avløpsrør i støpejern og plast med ulik alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilasjon av enkelte rom i kjeller innredet for varig opphold

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre ventilering av kjeller.

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## ! TG 1 Varmtvannstank

120 liter Ozo vv beholder fra 2023 plassert i bod i kjeller.  
120 liter vv beholder fra 2024 plassert på bad i 2 etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med nylig oppgradering av de meste.

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)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. 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**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

## Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt gulv i det meste av kjeller.

### TG 2 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Eldre forstøtningsmur i forkant mot terreng og i bakkant mot vei.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eiendommene i området ligger innenfor sone som er definert som rasutsatt i et 5000 års perspektiv.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det foreligger ikke opplysninger om nødvendige tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

**Vurdering av avvik:**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

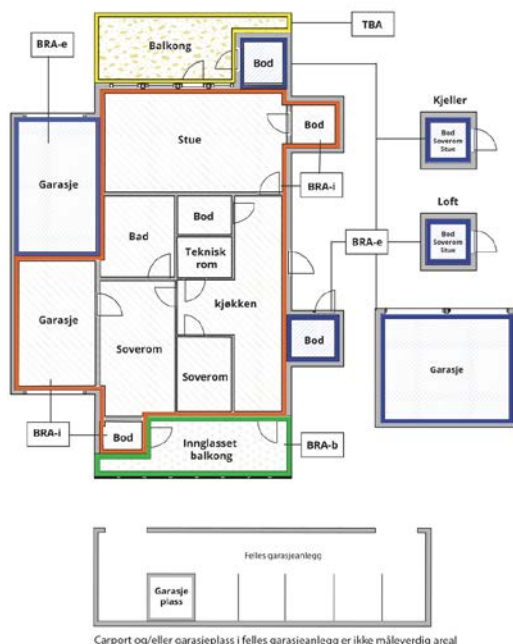
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 etasje       | 75                            |                             |                            | 75  | 70                              |                             | 75              |
| 2 etasje       | 62                            |                             |                            | 62  |                                 | 11                          | 73              |
| Kjeller        | 67                            |                             |                            | 67  | 20                              |                             | 67              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 41                          | 41              |
| <b>SUM</b>     | <b>204</b>                    |                             |                            |     | <b>90</b>                       | <b>52</b>                   | <b>256</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>204</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Entré/trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom                  |                             |                            |
| 2 etasje | Loftstue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3            |                             |                            |
| Kjeller  | Trapperom, Gang, Vaskerom, Trimrom, Bod, Uinnredet kjellerrom |                             |                            |
| Loft     | Uinnredet loft                                                |                             |                            |

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Entre/trapperom: 12,1

Bad: 3,3

Stue: 22,8

Kjøkken: 23,3

Soverom: 11,3

2 etasje:

Loftstue: 22,9

Gang: 8,3

Bad: 3,4

Soverom 1: 8,7

Soverom 2: 7,2

Soverom 3: 9,0

Kjeller:

Trapperom: 5,7

Gang: 12,2

Vaskerom: 6,3

Trimrom: 11,3

Bod: 5,8

Uinnredet kjellerrom: 20,8

Loft:

Uinnredet loft: Ikke målbart

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller innredet med rom for varig opphold.  
2 etasje med noe endret romfordeling.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se punkt for modernisering

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 165        | 39         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 26.5.2025 | Morten Soltvedt   | Takstingeniør |
|           | Ole Johnny Domben | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4628 VAKSDAL | 22   | 194  |      | 0    | 561.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Lia 13

#### Hjemmelshaver

Domben Ole Johnny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 20.05.2025 | Mottatt   | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 26.05.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no      | 26.05.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 26.05.2025 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC8089>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Aktiv EM Arna/Åsane |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1501250128          |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Ole Johnny Domben |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Lia 13      |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| DALEKVAM | 5722   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

27

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalnr.

61593276

Document reference: 1501250128

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur utvendig

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle etasjer

Arbeid utført av

Sæterdal Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sæterdal Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2022

Arbeid utført av

Hugsar ikkje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1501250128

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

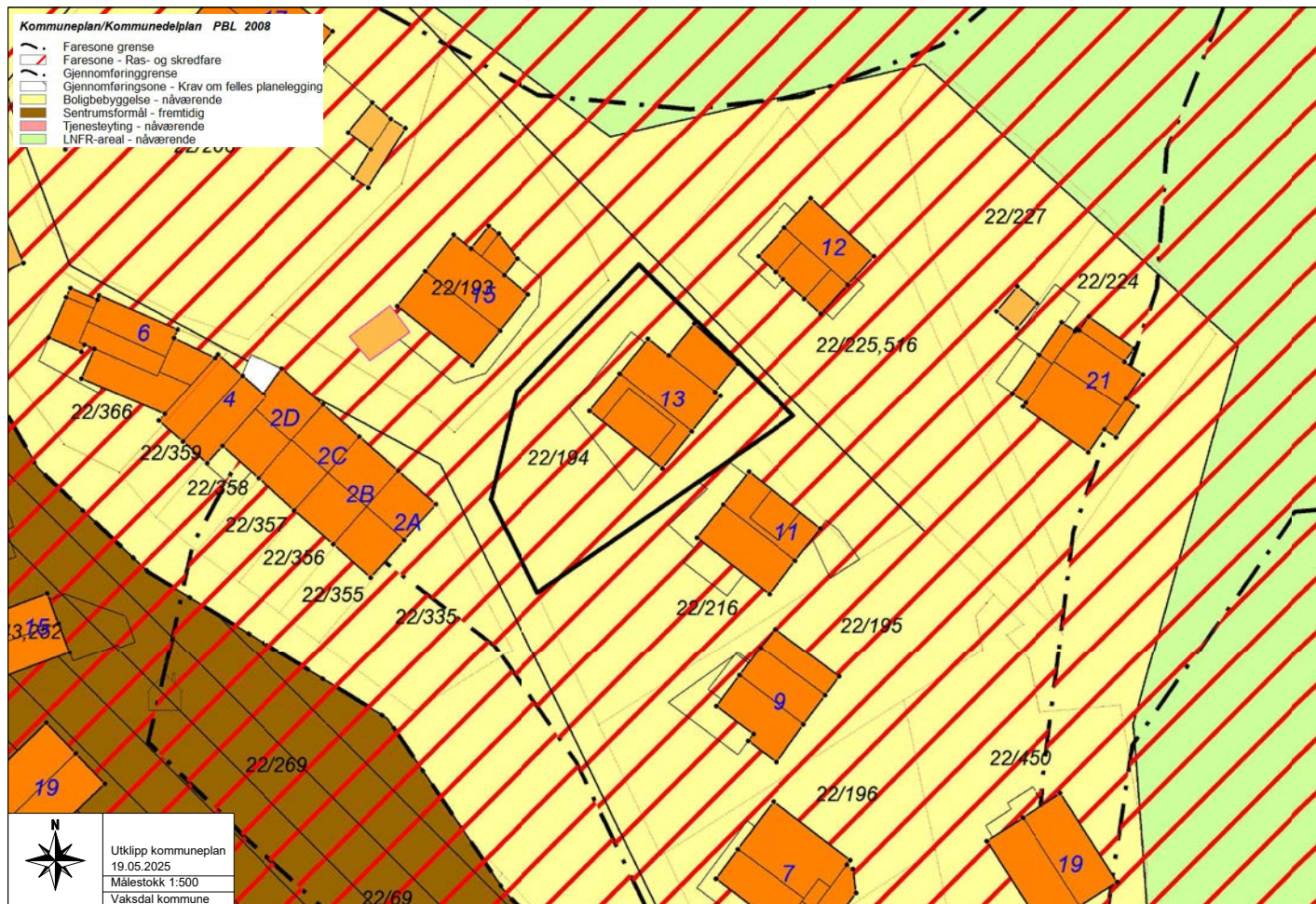
Document reference: 1501250128

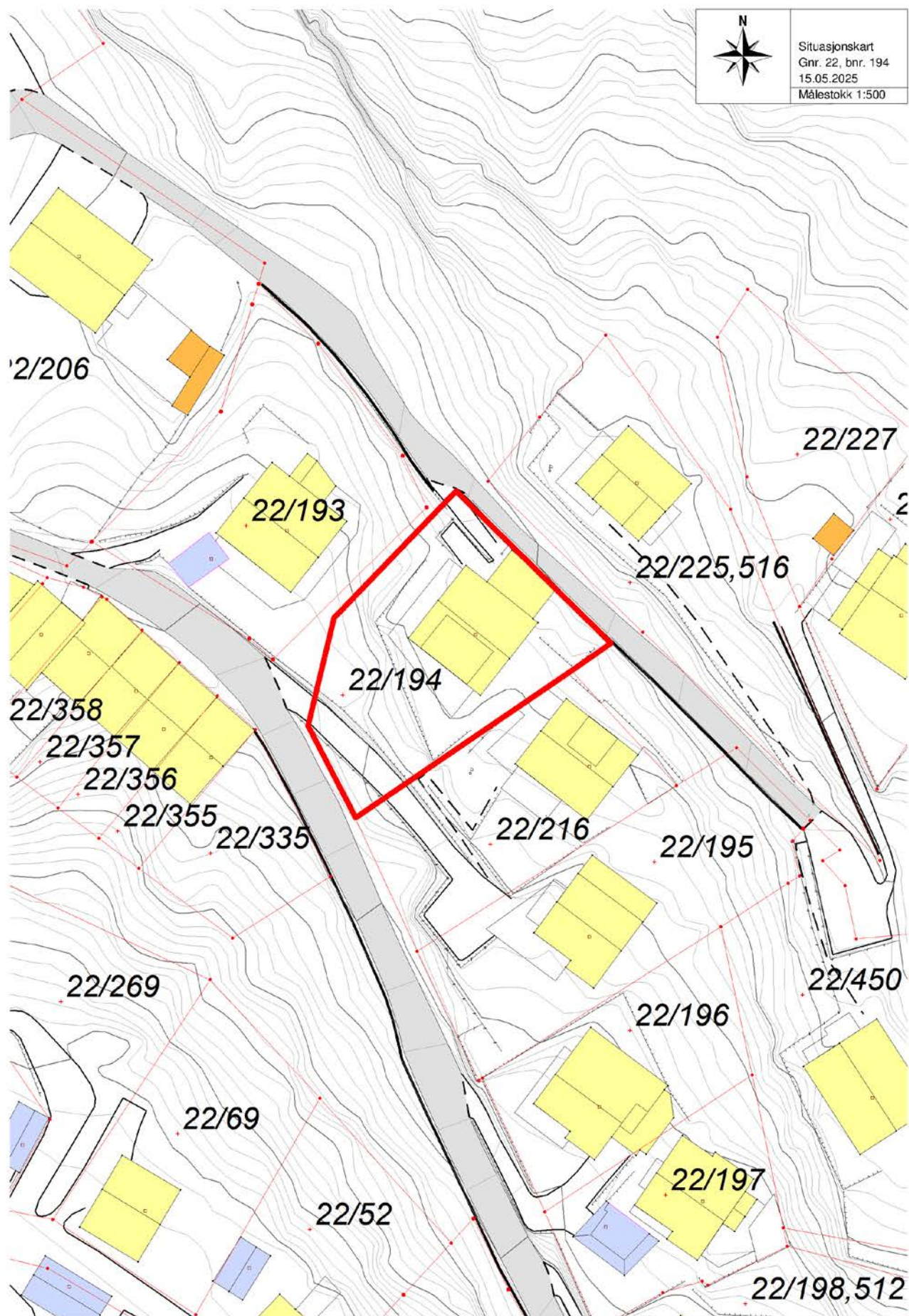
| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ole Johnny Domben | f43672223910417c38bee8<br>0aa00a01c7d1f80894 | 20.05.2025<br>10:39:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1501250128

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







## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                         |                    |                  |
|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 22, Bruksnr 194 | <b>Kommune:</b>    | 4628 Vaksdal     |
| <b>Adresse:</b>        |                         | <b>Grunnkrets:</b> | 206 Dale sentrum |
| Veiadresse:            | Lia 13, gatenr 1018     | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Dale           |
|                        | 5722 Dalekvam           | <b>Kirkesogn:</b>  | 7080902 Dale     |
| Oppdatert:             | 28.09.2019              | <b>Tettsted:</b>   | 5213 Dale        |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Steinborg          | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 22.02.1943         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 561,4 kvm          | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>                                         |  | <b>Rolle</b>        | <b>Matrikkel</b>           | <b>Arealendring</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|--|---------------------|----------------------------|---------------------|
| Omnummerering         | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 |  | Mottaker            | 4628/22/194                | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning: 04.11.2009<br>Matrikkelført: 04.11.2009 |  | Avgiver             | 4628/22/194                | 0,0                 |
| Sammenslåing          | Forretning: 20.05.1997<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker | 1251/22/523<br>4628/22/194 | -128,1<br>128,1     |
| Skylddeling           | Forretning: 22.02.1943<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker | 1251/22/11<br>4628/22/194  | -427,4<br>427,4     |

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

| Adresse | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Lia 13  | Bolig | 204,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                    |  |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|--------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 204,0 | Igangset.till.:    |  |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |  |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 204,0 | Midl. brukstil.:   |  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:    |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 175815260   |               |       | Antall etasjer:    |  | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 69,0  |       | 69,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 60,0  |       | 60,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Nabolagsprofil

Lia 13 - Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Dale heradshus<br>Linje NW420, 920, 921, 922, 923, 950 | 7 min<br>0.6 km  |
| Dale stasjon<br>Linje F4, R40                          | 14 min<br>1.2 km |
| Bergen Flesland                                        | 1 t 4 min        |

## Skoler

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Dale skule (1-10 kl.)<br>231 elever, 17 klasser | 11 min<br>0.9 km  |
| Voss gymnas<br>370 elever                       | 36 min<br>41.6 km |
| Arna videregående skole<br>200 elever           | 38 min<br>40.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |       |
|--------------|-------|
| Dale Sentrum | 9 min |
|--------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

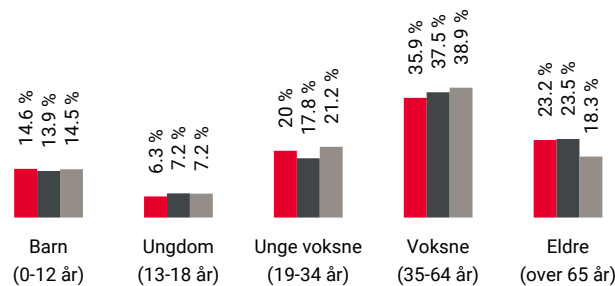
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Dale barnehage (2-5 år)<br>35 barn | 8 min<br>0.6 km |
|------------------------------------|-----------------|

## Dagligvare

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Spar Dale                                                    | 8 min           |
| Coop Extra Dalekvam<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 9 min<br>0.7 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Gateparkering

Lett 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



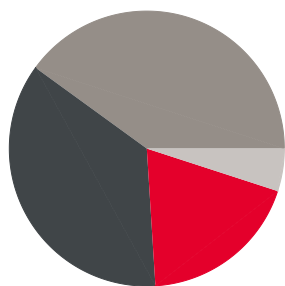
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Dale barne- og ungdomsskole | 10 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill     | 0.8 km |   |
| ⚽ Turbinen flerbrukshall      | 18 min | 🚶 |
| Aktivitetshall                | 1.5 km |   |
| 🚲 NEXT Dale                   | 9 min  | 🚶 |

## Boligmasse



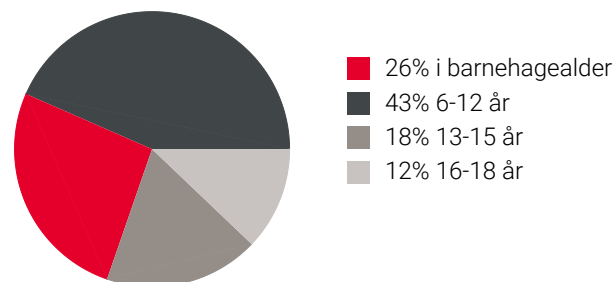
19% enebolig  
36% rekkehus  
40% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester

📍 Dale apotek

9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

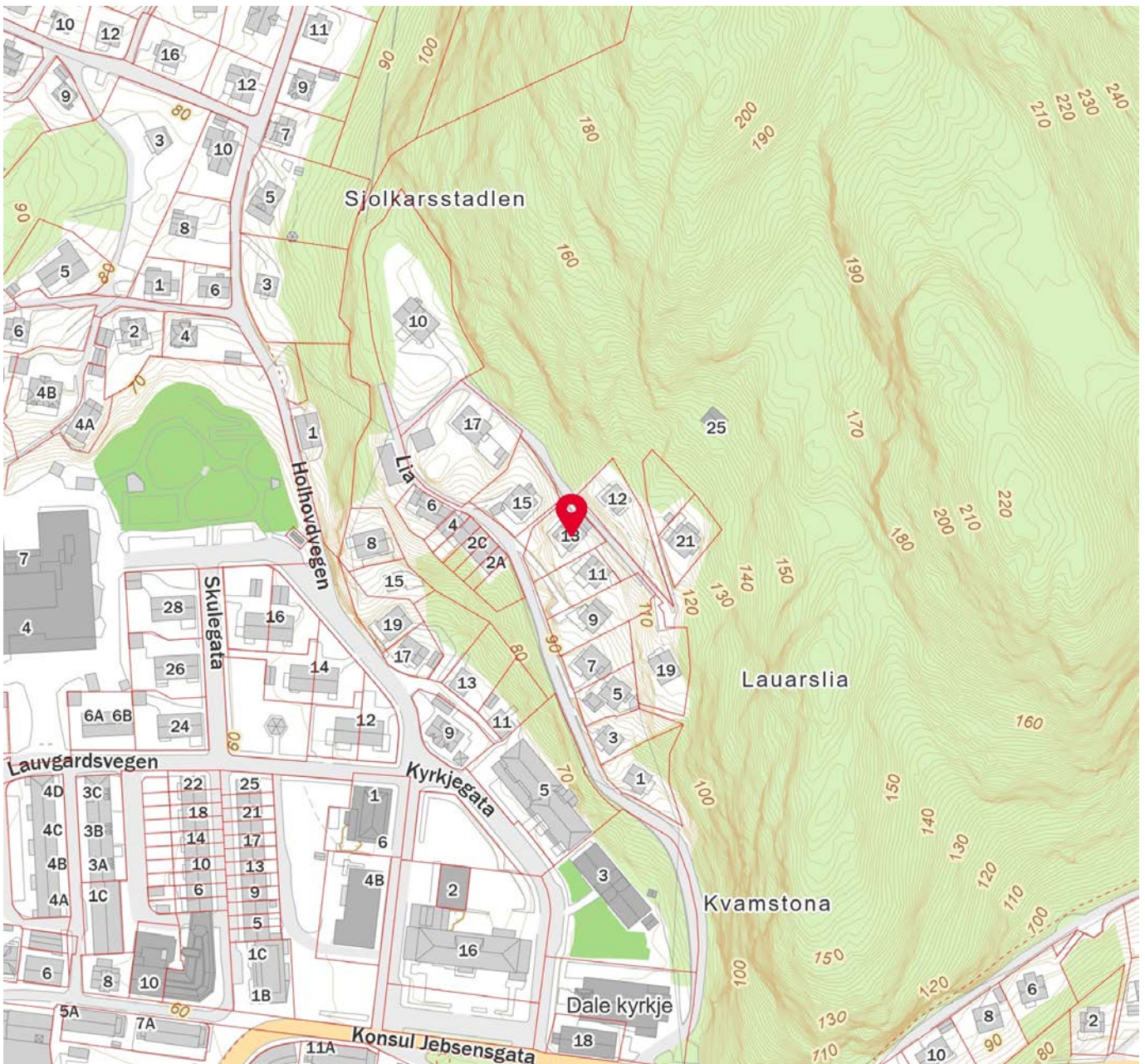
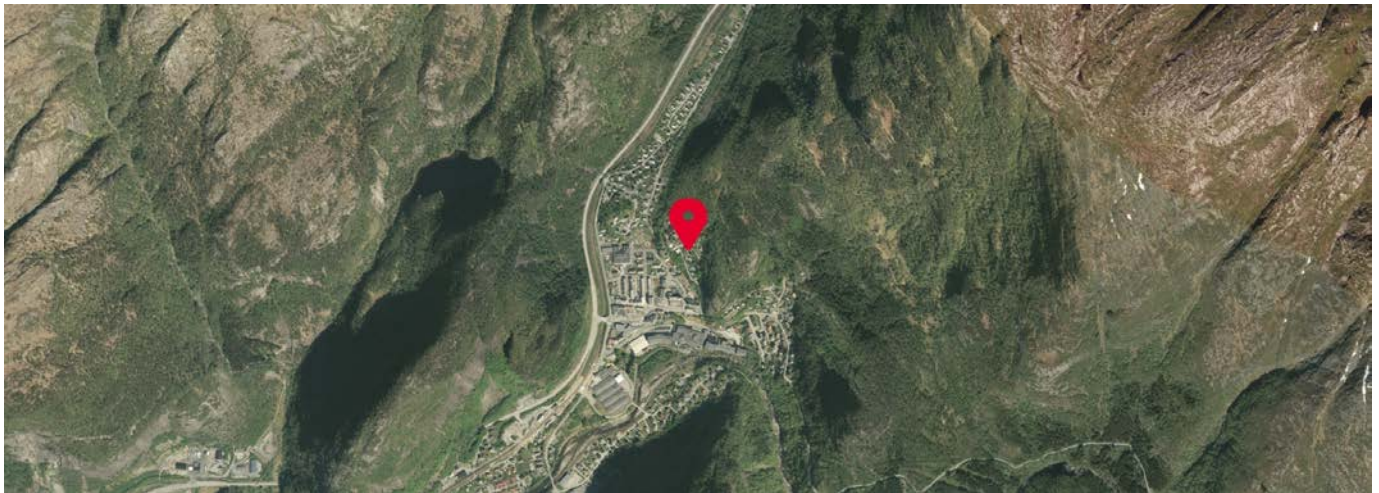


0% 52%

■ Dale  
■ Vaksdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lia 13  
5722 DALEKVAM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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