

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 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Selger:** Karin Langhelle Skar

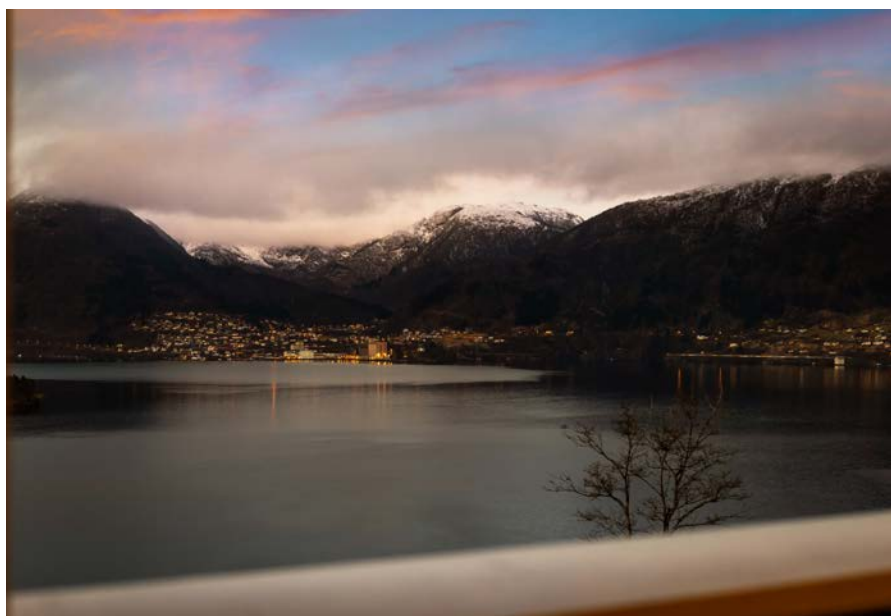
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 166/200 kvm  
**Tomtstr.:** 1570.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 36  
**Oppdragsnr.:** 1501260028

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Vaksdalsvegen 583 - Eiendommen har en helt unik beliggenhet med en utsikt som virkelig må oppleves. Boligen holder gjennomgående god standard, er godt vedlikeholdt og har en familievennlig planløsning med tre soverom, hobbyrom, vaskerom, to bad og garasje.

I 2. etasje finner du en romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir direkte utgang til en terrasse med storslått utsikt. Eiendommen byr også på gode parkeringsmuligheter, garasje og flere nyere tekniske oppgraderinger, inkludert nyere varmepumpe og vinduer/dører fra 2023. Bad og vaskerom fra 2020.

Boligen har en flott beliggenhet i Sandvik med kort gangavstand til busstopp, og kort kjøreavstand til både Trengereid stasjon og Vaksdal med tog, butikk, skole og barnehage.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	79
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 200 kvm

TBA: 75 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

Vindfang: 2,9 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp: 12,5 m<sup>2</sup>

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

Vaskerom: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 15,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8,7 m<sup>2</sup>

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

Bod: 8,4 m<sup>2</sup>

BRA-e: 34 kvm

Garasje: 33,3 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 86 kvm

Trapperom: 5,2 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 48,4 m<sup>2</sup>

Gang: 3,0 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,3 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

75 kvm

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1570.8 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei. Den er flott opparbeidet med murer, uteplass og beplantning. Her er det rikelig med boltreplass for familien. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

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**

Vaksdalsvegen 583 har en flott beliggenhet i Sandvik med kort avstand til turområder og sjø. Kort gangavstand (ca. 250 meter) til nærmeste busstopp, og ca. 9 minutters kjøring til Vaksdal stasjon. Herfra tar toget deg til Arna stasjon på ca. 18 minutter og til Bergen sentrum på ca. 26 minutter. Boligen ligger i Vaksdal kommune, men med kun noen minutter med bil til Trengereid og Bergen kommune. Det er også togstasjon på Trengereid.

På Øyrane torg i Arna finner man et godt servicetilbud med flere spisesteder, butikker, vinmonopol, apotek m.m. Trenger en et bredere servicetilbud kan man dra til Åsane eller Bergen sentrum. For hverdangshandelen vil det være naturlig å benytte seg av Coop Prix Vaksdal og Coop Marked Stanghelle som de nærmeste alternativene. Vaksdal senter ligger ca. 7 minutters kjøring fra boligen. Her har man det man trenger av hverdagstilbud.

Sandvik er perfekt utgangspunkt for mange turmuligheter. her kan du starte turen fra egen eiendom. En kan gå til bl.a Hananipa, Raudnipa, Krånipa, Trengereid og Vaksdalsfjellet m.m. Her er enorme muligheter og fint turterreng for den turglade.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Trengereid barnehage
- Vaksdal barnehage
- Aadland Gards- og friluftsbarnhage
- Vaksdal skole
- Dale barne- og ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Osterøy videregående skole

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Enkel adkomst fra Vaksdalsveien opp til Sandvik som boligfeltet heter.

**Bebyggelsen**

Boligbebyggelse. Koselig lite byggefelt mellom Vaksdal og Trengereid som heter Sandvik.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Kort kjøreavstand til skole og barnehage på Vaksdal. Også barnhege på Trengereid som er en kort kjøretur unna.

**Skolekrets**

Vaksdal.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss stopp i umiddelbar nærhet. Togstasjon med hyppige avganger både på Vaksdal og Trengereid.

**Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.. Det er tekking med takstein fra 2003 og 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.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår i tråd med alder.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

Veggkonstruksjon: Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

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

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.  
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2023 og av god kvalitet.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.  
Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Pusset, malt og forblendet pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom Under Terreng: Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder bod rom i 1 etasje.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Forstøtningsmurer: Natursteinsmurer i forkant av terrasse og i overgang mellom garasje og terreng.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

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

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Fungerer med dette avvik, jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

### Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

Noe lokal slitasje og kledning stedvis noe tett på tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Begrenset gjennomlufting på raft.

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

### 1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Noe avvik på fuge mellom sokkelflis og bunnlist.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

### 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. Noe kantsprang på fliser registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

### 1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales.

### 2 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

#### 2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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: Det må foretas utbedring av fallforhold. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

#### 2 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.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

#### 2 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

#### Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### Avløpsrør

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.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangler tilfredstillende klemlist for innfesting av synlig grunnmurs plast.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales tiltak for avslutning av grunnmurs plast.

#### 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.

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

#### TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue.

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

Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det var ikke mulig å kontrollere fallforhold og avrenning fra terrasse dekke over garasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Fallforhold bør da også kontrolleres.

1 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

1 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bastiansen vvs og vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: nyrenovert bad og vaskerom

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

- Ja

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

Oppussing gjort av fagfolk med kvitteringer. Ny membran og nye sluker m.m.

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

- Ja

Liten lekkasje ved pipe i 2002/2003. Skade utbedret og lagt nytt yttertak. Gjort av fagfolk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt yttertak og fikset liten lekkasje

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt yttertak

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

- Ja

Alle vinduer minus kjøkkenvindu ble skiftet i 2023. Kjøkkenvinduet skiftet 2012.

Vinduene ble skiftet grunnet elde og slitasje

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Ny vinduer og inngangsdør i 2023. Ett vindu 2012 og dør vaskerom 2020.

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

- Ja

Har hatt skjeggkre, ca. 15 år siden. Ble behandlet av fagfolk, ikke sett noe siden.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Gikk gjennom forsikring, husker ikke hvem eller nøyaktig

årstall.

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Ja

Privat felles anlegg i velforeningen. Felles vedlikeholdsplikt og ansvar. Gjort utbedringer og vedlikehold over tid.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sæterdal har gjort utbedringer og endringer ved behov. F.eks. skiftet sikringskap og lagt opp nye punkt og kurser. Ukjent årstall. Siste arbeid av de utført i 2023.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

1. etasje:

Vindfang: 2,9 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp: 12,5 m<sup>2</sup>

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

Vaskerom: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 15,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8,7 m<sup>2</sup>

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

Bod: 8,4 m<sup>2</sup>

Garasje: 33,3 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Trapperom: 5,2 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 48,4 m<sup>2</sup>

Gang: 3,0 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,3 m<sup>2</sup>

### **Standard**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Vaksdalsvegen 583. Eiendommen har en fin tomt med gode parkeringsmuligheter og en utsikt som virkelig må oppleves. Boligen holder gjennomgående god standard, er godt vedlikeholdt og har en familievennlig planløsning med tre soverom, stort vaskerom og to bad.

I 2. etasje finner du en romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir direkte utgang til en terrasse med storslått utsikt. Eiendommen byr også på gode parkeringsmuligheter, garasje og flere nyere tekniske oppgraderinger, inkludert varmepumpe av nyere type og vinduer/dører fra 2023, med unntak av ett vindu. Yttertak skiftet ca. 2003. Vaskerom og bad 1 etasje fra 2020.

#### **Stue/kjøkken**

Boligens naturlige samlingspunkt ligger i 2. etasje, hvor stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning på hele 48,4 m<sup>2</sup>. De store vindusflatene gir godt med dagslys og fremhever den flotte utsikten, mens den generøse takhøyden bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. I stuen er det installert peisovn som skaper både varme og hygge på kjøligere dager.

Kjøkkenet er drømmekjøkken fra 2012 og fremstår stilrent i lys utførelse, med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Det er godt utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen byr på rikelig med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater.

Fra stue og kjøkken er det utgang til en romslig terrasse som strekker seg rundt store deler av boligen. Her er det god plass til sittegrupper, beplantning og annet utemøblement, og man kan enkelt flytte seg etter solen. Terrassen leder videre til både plen og grusplass, noe som gir gode muligheter for lek og aktiviteter for hele familien.

#### **Bad og vaskerom**

Boligen har to bad, praktisk plassert i hver etasje. Badet i 1. etasje er fra 2020 og fremstår moderne og funksjonelt, med flislagte overflater, varmekabler og god belysning. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.

Badet i 2. etasje er eldre og har fliser på gulv og vegger. Her finner du dusjnische, toalett og servantinnredning. Det må påregnes at sluk og membran er av eldre dato med ukjent utførelse. Det er varmekabler på badet.

I tillegg har boligen et romslig og praktisk vaskerom fra 2020 på hele 12,1 m<sup>2</sup>.

Vaskerommet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger, varmekabler og mekanisk ventilasjon. Her er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask og arbeidsplass.

#### Soverom

Boligen har tre gode soverom fordelt over begge etasjer, noe som gir en fleksibel og familievennlig planløsning. I 2. etasje ligger to soverom på 11,5 m<sup>2</sup> og 10,3 m<sup>2</sup>. Disse egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

I 1. etasje finner du soverom på henholdsvis 8,7 m<sup>2</sup>, godt egnet sin barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. I tillegg er rom på 15,1 m<sup>2</sup> innredet som soverom.

#### Øvrige rom

Boligen har i tillegg en praktisk garderobe på 7,9 m<sup>2</sup> og en bod på 8,4 m<sup>2</sup>, som gir gode lagringsmuligheter.

#### Garasje og parkering

Eiendommen har tilhørende garasje på 33,3 m<sup>2</sup>, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

#### **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. Også kjøleskap og frysekap i bod følger med i salget.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Eiendommen er godt vedlikeholdt og oppdatert over tid. Eiendommen fremstår i god stand og meget godt vedlikeholdt. Takstmannen har ikke funnet noen TG 3. Yttertak skiftet ca. 2003, nytt kjøkken i 2012, nytt bad og vaskerom i 2020 samt at de fleste vinduer og dører er skiftet i 2023. Det elektriske anlegg er også fornyet og forbedret over tid.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Er i dag mobilt bredbånd gjennom Telenor. Telenor planlegger for fiber i området. Selger har sagt ja til dette. Forespeilet tidsramme på ca 6 mnd. Kr. 749 per måned og avtalt binding på 12 måneder. Kjøper trer automatisk inn i eksisterende avtale.

### **Parkering**

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom. Meget god plass for parkering på egen eiendom.

### **Solforhold**

Gode solforhold i området sommerstid med sol fra tidlig morgen til kveld.

### **Diverse**

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Vaksdalsvegen 583, utført den 12.04.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv på begge bad, vaskerom, vindfang og gang

Peisovn montert i stue. Varmepumpe av nyere type.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 7 934 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer slamtømming, branntilsyn/feieing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av eksternt aktør; BIR. Renovasjonsgebyr for denne eiendommen, Vaksdalsvegen 583, er 4083,89kr.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 551 870 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 207 481 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 24 000

### **Velforening**

Velforeningsavgiften faktureres månedlig, og er på kr 2 000,-. Den dekker vedlikehold av felles vei, kloakkanlegg og vann.

Styreleder opplyser at vedtekter kan bli revidert/opprettet ved neste møte. De har per nå ingen formelle vedtekter.

Informasjon fra årsmøte i 2022:

- Øke månedsbeløpet med kr 1 000,- for å gjennomføre asfaltering, kumme og nye rør til drenering.
- Grave grøft og legge inn kabel til ene boligen.
- Sage ned trær (dugnad).
- Kjøre fresemasse over veggen og renske grøfter.

Velforeningen driver fortsatt med sparing til asfaltering, kumme og rør. Det er per nå ikke planlagt noe større innbetalinger eller lån for å dekke dette, og det spares opp egenkapital via felleskostnader. Det er et forbehold om at det kan forekomme endringer på dette.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Sameiet

### **Sameienavn**

Dolvik

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 36 i Vaksdal kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Det er ikke opplyst om pålegg fra offentlige myndigheter.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4628/10/36:

27.02.1937 - Dokumentnr: 479 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om rettigheter til kalksten for L. Lothe eller den han måtte overdra retten til m.v.  
(Se dgrn. 3410/39 og 3411/39)  
Overført fra: Knr:1251 Gnr:10 Bnr:40  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Rettighetene overdras til R. Sundseth-Pedersen på vegne av et startendes aksjeselskap (Sandvik Kalkfelt AS)  
(Se dgrn. 1154/44)

- Eiere av gården Langhelle (bnr 1, 3, 4, 5 og 6) gir L. Lothe (eller den han overdrar retten) retten (på vilkår) til å forekomme kalksten på eiendommene.
- Erververen har rett til å anlegge kai, laste- og lagerplasser, taubaner og transportveier,

arbeiderbrakker og anlegg for formaling såvel enhver annen for stenens uttakelse og transport nødvendig eller hensiktsmessig innretning.

- For skade eller ulemper som driften påfører hus eller grunn, betaler erververen erstatning etter overenskomst eller skjønn.

10.06.1982 - Dokumentnr: 3776 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakk m.m.

- I følge skjøte har selgeren (bnr 1) rett til fremføring av hoved kloakkledning over denne eiendommen for å komme frem til andre parseller i området.

26.05.1982 - Dokumentnr: 3391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:10 Bnr:1

07.12.2018 - Dokumentnr: 1658928 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1251 Gnr:10 Bnr:40

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 19674 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:10 Bnr:36

10.06.1982 - Dokumentnr: 3776 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:10 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:10 Bnr:45

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen har rett til veg, vann og kloakk, sammen med de andre parsellene i byggefeltet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse for boligen datert 05.01.1983.

Det foreligger ikke ferdigattest. 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.

Deler av kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt, dette gjelder ene soveormmet ved badet som opprinnelig er hobbyrom, badet er forstørret ved å ta areal fra sport/redskapsbod, gang ved vaskerom er opprinnelig del av sport/redskapsbod og gang ved vaskerom er opprinnelig bod I tillegg foreligger det ingen tegninger eller byggesaksdokumenter for

carport/garasje og utvendig bod, samt forlengelse av terrassen. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Evt krav eller pålegg fra offentlige myndigheter er på kjøpers ansvar og risiko. Arealet i kjelleren er målbart selv om deler av kjelleren er registrert som bodareal..

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning bolig datert 01.06.1977, revidert 01.02.1978. Tegningen er stemplet med godkjenning.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig datert 24.09.1981. Søknaden er stemplet med godkjenning på vilkår.
- Godkjent byggetillatelse på vilkår, datert 23.04.1982.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.01.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Privat vei er på bnr 1, som denne eiendommen er skilt ut fra. I skjøtet ved utskillelse, har eiendommen fått rett til vei, sammen med de andre parsellene i feltet. Velforeningen har traktor på felles for brøyting av fellesveier vinterstid.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett for flere i området / beboerne i Sandvik. Vann fra privat felles vannverk. Eiendommen betaler for vann og vedlikehold via månedlige velforeningskostnader.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett og felles avløpsanlegg / felles septikk. Eiendommen har privat avløpsløsning for området.

Private stikkledninger frem felles anlegg. De private ledningene er en selv ansvarlig for.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligområde etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Ras- og skredfare.

I følge opplysninger mottatt fra kommunen er det ikke godkjent mindre vesentlige endringer av planen som påvirker eiendommen og som ikke er påvirket i plankartet.

Det er heller ikke startet planarbeid som kommunen kjenner til, for området.

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

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % 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 8 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- 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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

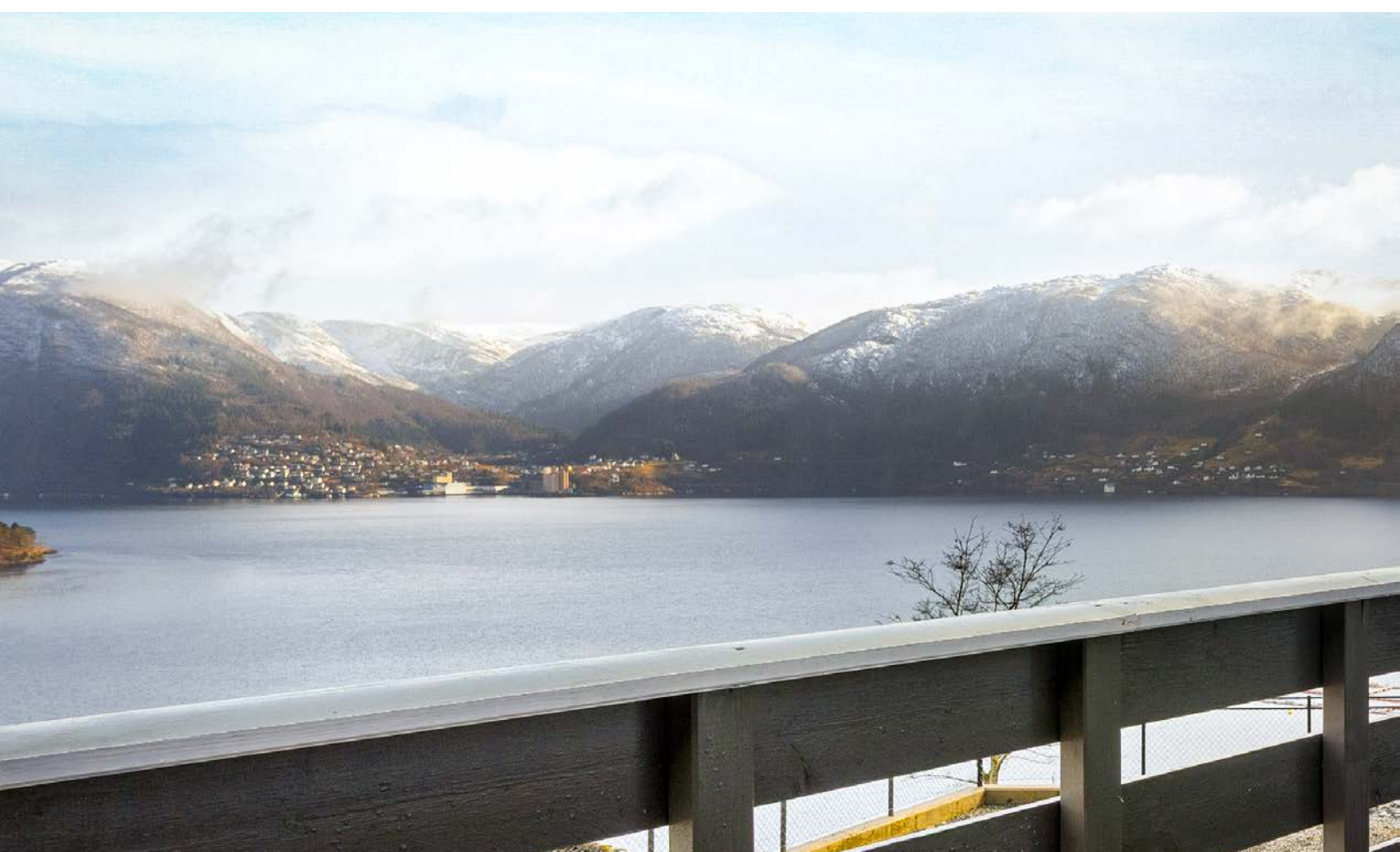
Fredrik Vatlé  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

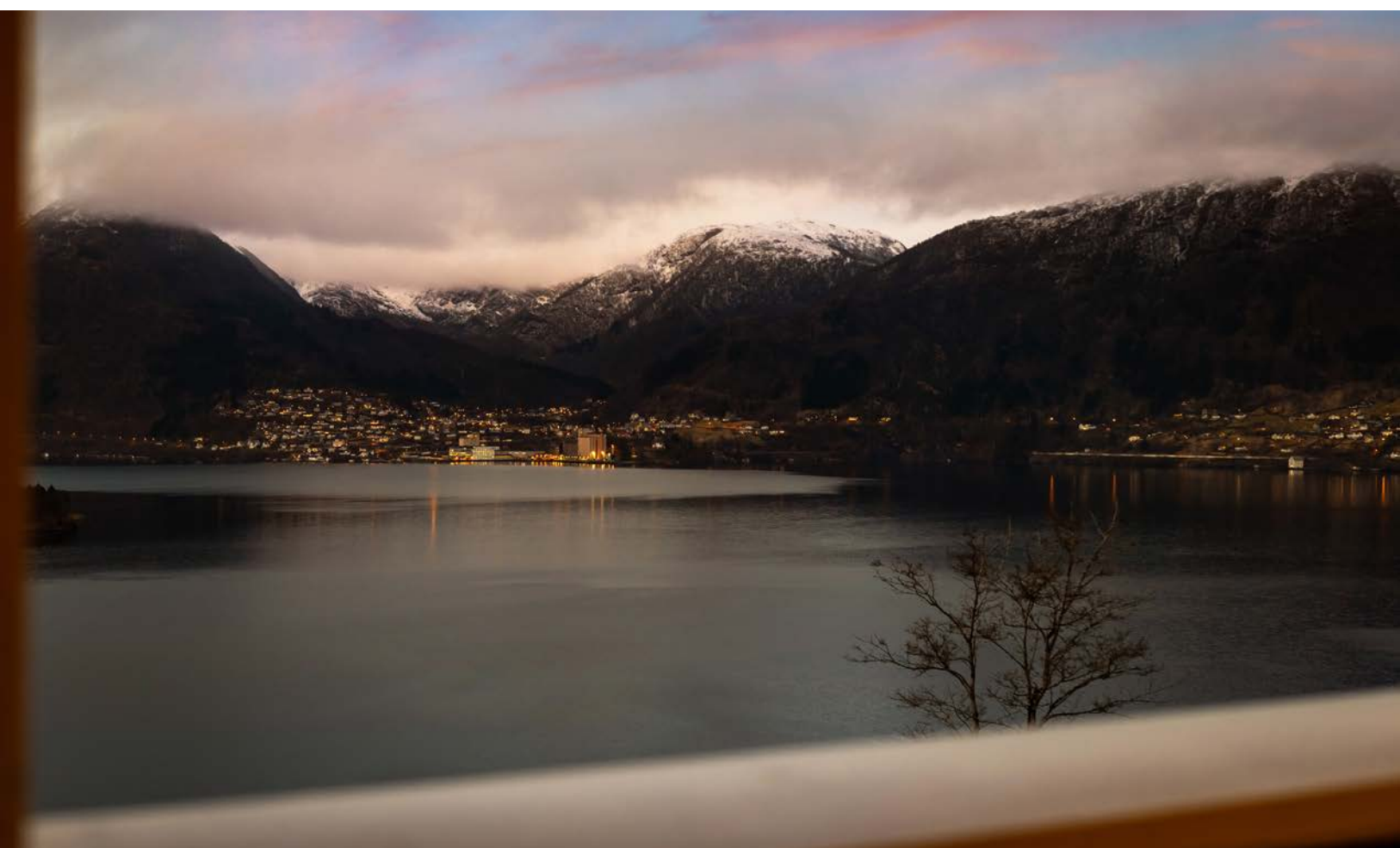
### **Oppdragstaker**

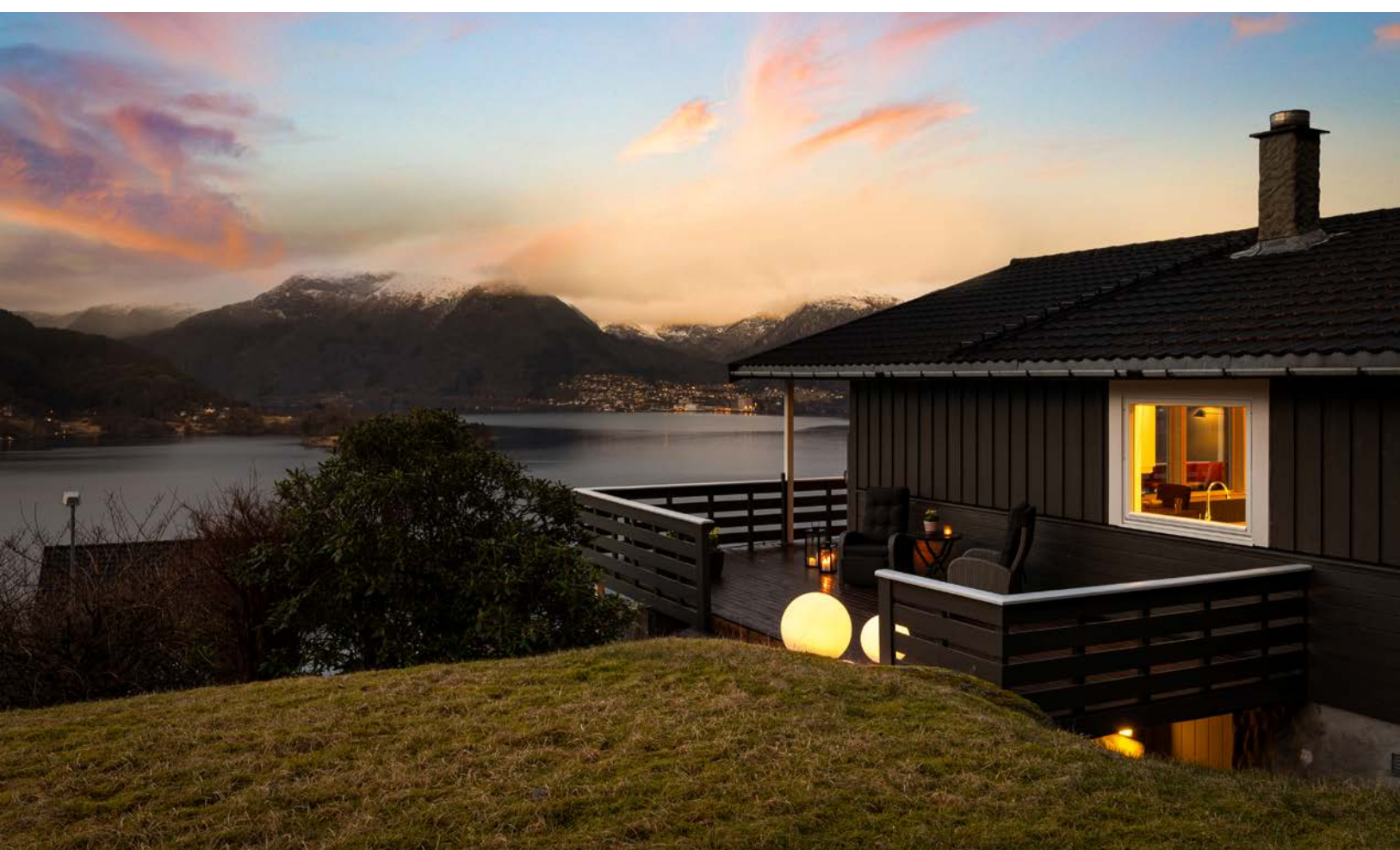
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2026









**I/B**  
INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







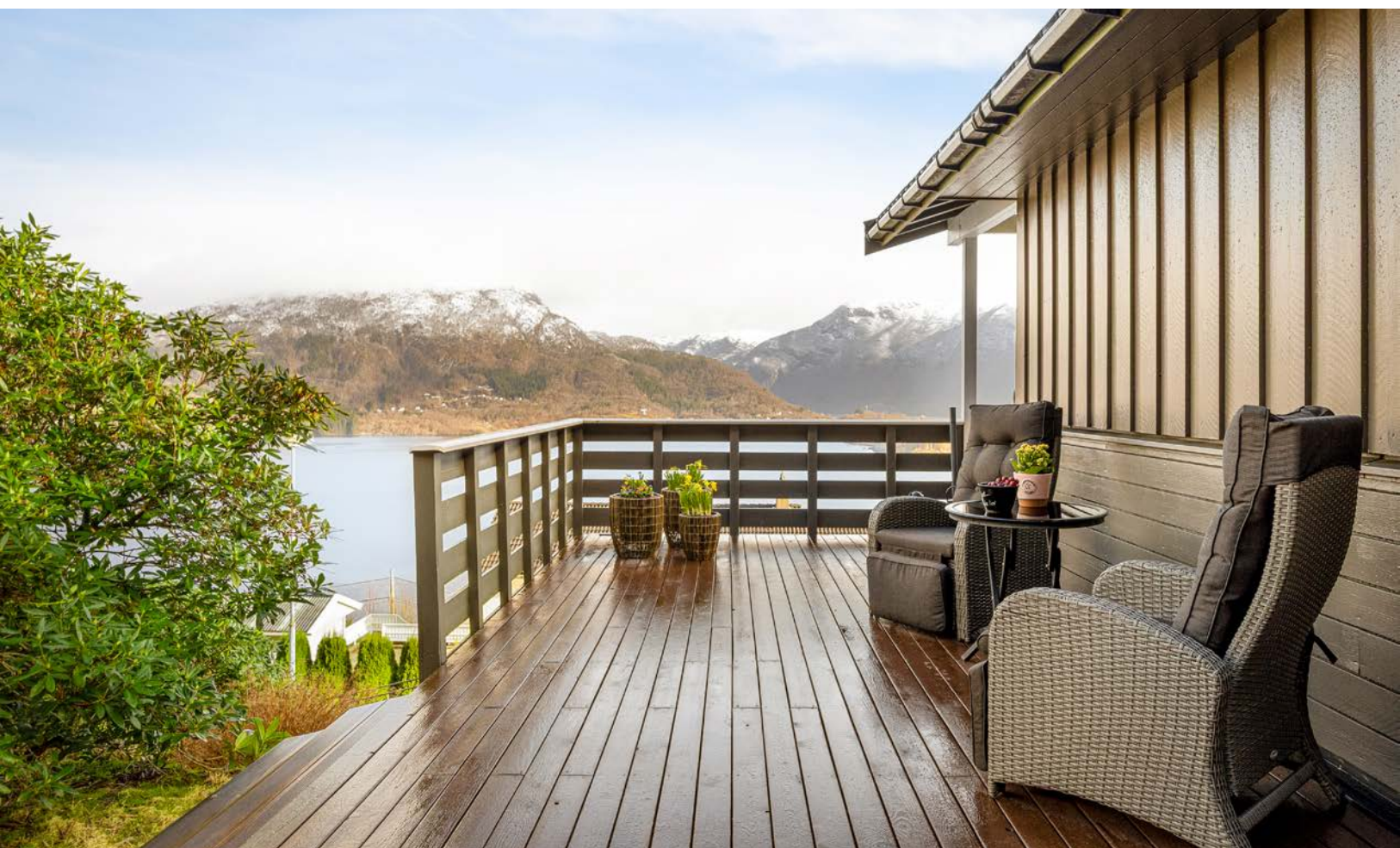


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vaksdalsvegen 583 , 5725 VAKSDAL

 VAKSDAL kommune

 gnr. 10, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20489-2350

Eiendomsverdi ref nr: HC9014

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

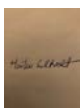


  
7-Fjellstakst as

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

# 7-Fjellstakst AS

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse og tilbygget garasje. Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har grunnmur og støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertakk tekkes med takstein fra 2003.

Bygningen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er tekkes med takstein fra 2003 og 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 fra byggeår som er fremstår i tråd med alder. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

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

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2023 og av god kvalitet. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.

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

Innvendige overflater fremstår med noe lokale avvik, bom i noen fliser, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er

kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Pusset, malt og forblendet pipe.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

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

Gjelder bod rom i 1 etasje.

Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredsstillende bredde, høyde og rekkverk.

Trapp fremstår godt vedlikeholdt.

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 fra 2020 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

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

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

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 fra 2020 er kontrollert

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjnise, 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 dusjnise og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med begrenset resultat.

Terskel til dusjnise hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.

## Beskrivelse av eiendommen

Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.  
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp  
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom  
Avløpsrør i plast fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom  
Varmepumpe av nyere type.

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom  
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.  
Natursteinsmur i forkant av terrasse og i overgang mellom garasje og terreng.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

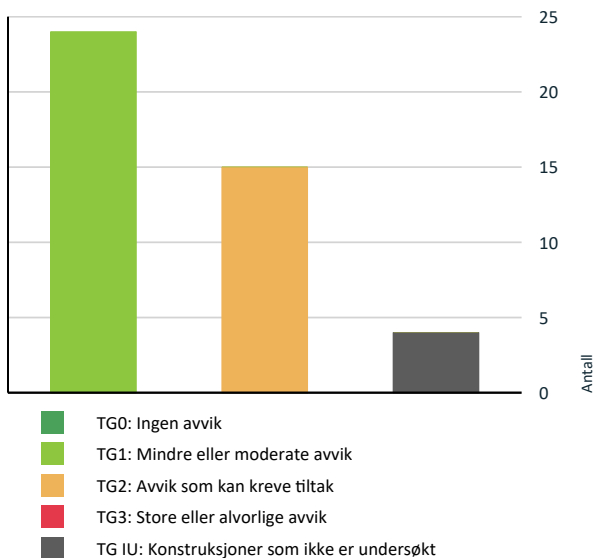
### Enebolig

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

1 etasje er innredet med flere rom for varig opphold

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1982

### Kommentar

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Enebolig fra 1982 med betydelig oppgradert standard etter oppføring.

### Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Ny tekking på tak
2020	Modernisering	Nytt bad og vaskerom i 1 etasje, inkludert ny ytterdør til rommet. Oppgradering av el anlegg.
2023	Modernisering	Nye vinduer og ny ytterdør

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

Det er tekking med takstein fra 2003 og 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår i tråd med alder. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og kledning stedvis noe tett på tilbygget terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

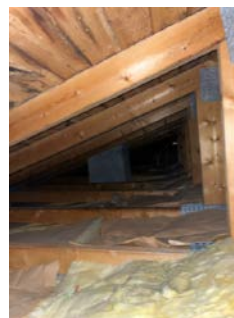
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Begrenset gjennomlufting på raft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2023 og av god kvalitet. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.  
Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var ikke mulig å kontrollere fallforhold og avrenning fra terrasse dekke over garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Fallforhold bør da også kontrolleres.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokale avvik, bom i noen fliser, tilstandsgrad basert på helhet.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

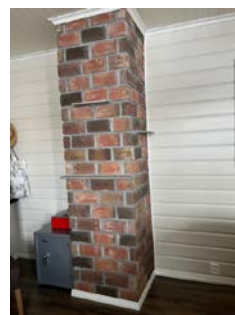
Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pusset, malt og forblendet pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

Gjelder bod rom i 1 etasje.

Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde og rekkverk.

Trapp fremstår godt vedlikeholdt.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører av god kvalitet.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1 etasje fra 2020 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avvik på fuge mellom sokkelflis og bunnlist

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

##### 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 avvik:

Noe kantsprang på fliser registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

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

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjnise, mekanisk ventilasjon og toalett.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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 påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjnise og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med begrenset resultat. Terskel til dusjnise hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår 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.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik

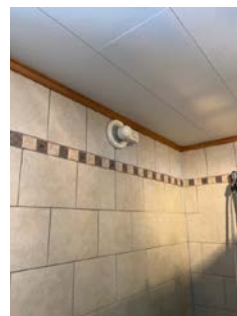


## 2 ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

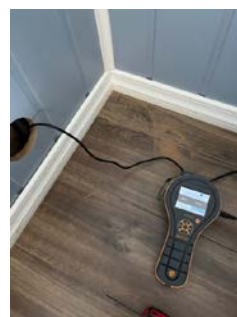


## 2 ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

#### 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.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe av nyere type.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.  
**1982**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tettet, 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**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler tilfredsstillende klemlist for innfesting av synlig grunnmurs plast

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales tiltak for avslutning av grunnmurs plast.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Natursteinsmurer i forkant av terrasse og i overgang mellom garasje og terreng.

### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

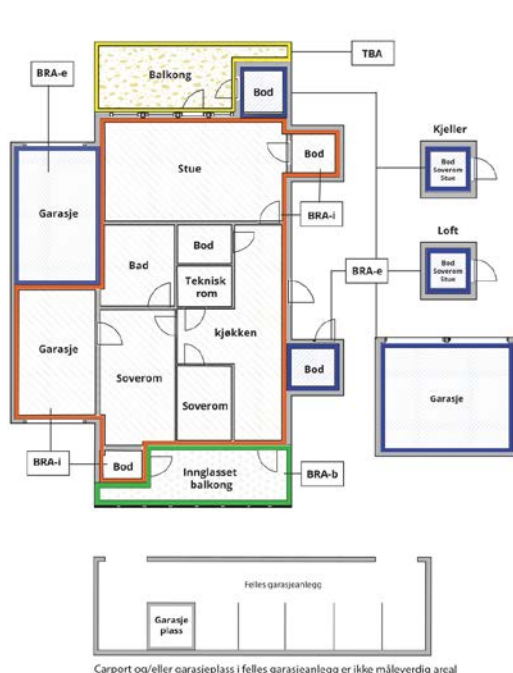
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	80	34		114	
2 etasje	86			86	75
<b>SUM</b>	<b>166</b>	<b>34</b>			<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, bod	Garasje	
2 etasje	Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		

### 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:

Vindfang: 2,9  
 Hall m/trapp: 12,5  
 Bad: 6,2  
 Vaskerom: 12,1  
 Soverom 1: 15,1  
 Soverom 2: 8,7  
 Garderobe: 7,9  
 Bod: 8,4  
 Garasje: 33,3

#### 2 etasje:

Trapperom: 5,2  
 Stue/kjøkken: 48,4  
 Gang: 3,0  
 Bad: 5,3  
 Soverom 1: 11,5  
 Soverom 2: 10,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1 etasje er innredet med flere rom for varig opphold

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	148	52

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Karin Langhelle Skar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	10	36		0	1570.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vaksdalsvegen 583

### Hjemmelshaver

Skar Karin Langhelle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Utsiktseiendom med tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skole, barnehage og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel for flere i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning for området.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	19.02.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.02.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Karin Langhelle Skar

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1983
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vaksdalsvegen 583

5725 Vaksdal

4628-10/36/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Bastiansen vvs og vedlikehold

**Beskrivelse av arbeidet:** nyrenovert bad og vaskerom

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

♦ **Ja**

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

Oppussing gjort av fagfolk med kvitteringer. Ny membran og nye sluker m.m.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Liten lekkasje ved pipe i 2002/2003. Skade utbedret og lagt nytt yttertak. Gjort av fagfolk.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt yttertak og fikset liten lekkasje

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt yttertak

---



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

♦ Ja

Alle vinduer minus kjøkkenvindu ble skiftet i 2023. Kjøkkenvinduet skiftet 2012. Vinduene ble skiftet grunnet elde og slitasje

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Arna Glass

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vinduer og inngangsdør i 2023. Ett vindu 2012 og dør vaskerom 2020.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har hatt skjeggkre, ca. 15 år siden. Ble behandlet av fagfolk, ikke sett noe siden.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Gikk gjennom forsikring, husker ikke hvem eller nøyaktig årstall.

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Privat felles anlegg i velforeningen. Felles vedlikeholdsplikt og ansvar. Gjort utbedringer og vedlikehold over tid.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Sæterdal elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Sæterdal har gjort utbedringer og endringer ved behov. F.eks. skiftet sikringskap og lagt opp nye punkt og kurser. Ukjent årstall. Siste arbeid av de utført i 2023.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



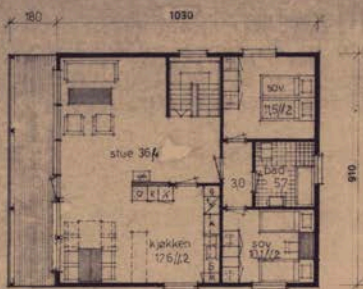
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

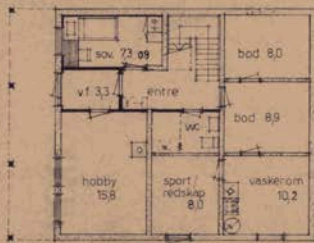
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

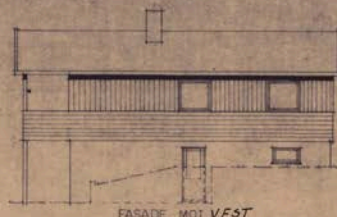
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



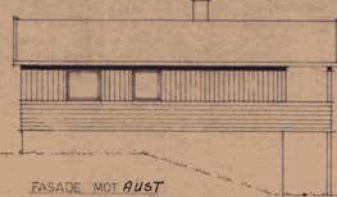
HOVEDPLAN



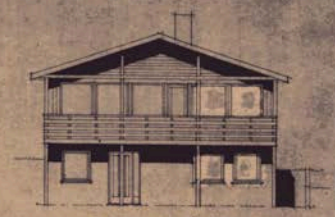
KJELLERPLAN



FASADE MOT VEST



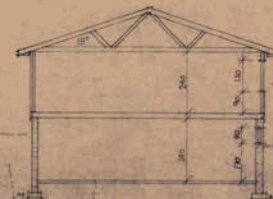
FASADE MOT AUST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



SNITT

Grunnareal = 93,7 m<sup>2</sup>  
 Leieareal H = 87,3 m<sup>2</sup>  
 KJ = 13,4 m<sup>2</sup>  
 Leieareal tot = 100,7 m<sup>2</sup>

*Byggeservice A/S*  
*12.12.77*

Rev. 7-7-81 s.l.v.

<b>15 CM ISOLASJON I YTTERVEGG</b>	
REG. NR.	080-78
Utleverandør:	Byggeservice A/S, VØSS
Byggherre:	Bjorn Eliassen, VAKSDAL
TYPE	100-8 +
PLANER, SNITT OG FASADER.	Dato: 1-6-77 S.L. Rev. 12.78 R.H. Skala: 1:100
<b>VESTLANDSHUS A/S</b>	

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm  
 Dansk Scanning AS



**VAKSDAL KOMMUNE**

TEKNISK KONTOR  
5280 Dalekvam

Bjørn Eliassen,  
Sandvik,  
5270 - Vaksdal.

Dykkar ref.:

Vår ref.: 19/83- SL/k1  
Ark.511

Dato: 5.1.1983.

Bruksløyve for huset Dykkar, oppført på eigedomen gnr. 10 bnr. 36  
i Vaksdal kommune.

---

Byggemelding motteke bygningsrådet 28.9.1981.

Stadfester at bygget er oppført i samsvar med godkjent teikning.

Følgjande arbeid står att:

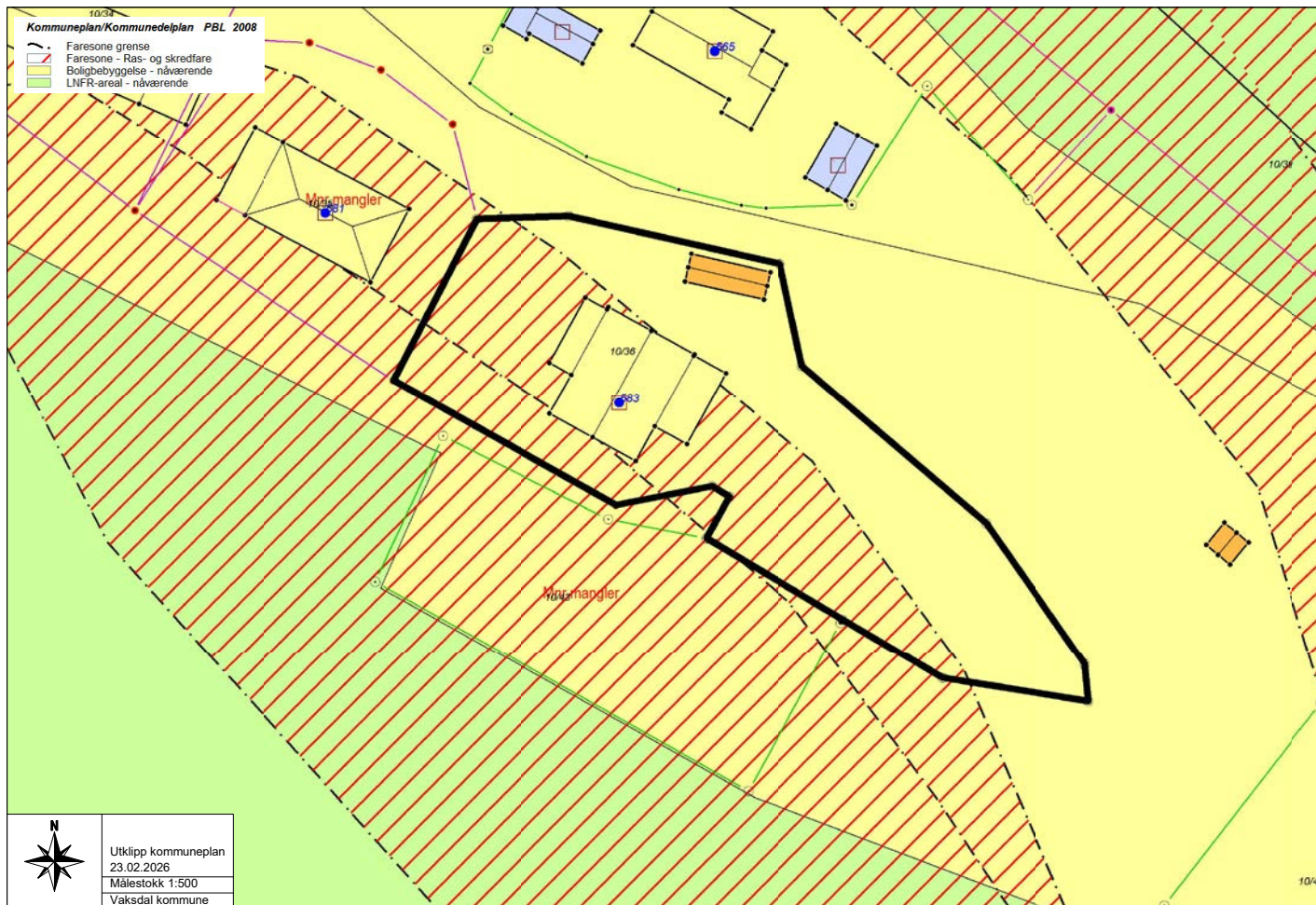
1. Legging golv - puss av murte veggjar - maling/tapetsering i soverom underetasje.  
Innreiing og montering av sanitærutstyr - toalett underetasje.
2. Tilkopling avtrekksventillasjon frå bad/toalett og kjøken. Det same gjeld  
lufting kloakk.
3. Montering av feieluke i røykpipe. Framfor peisovn i stove må det leggjast  
plate av ubrennbart materiale. Plata må gå minst 30 cm fram på golvet.
4. Finstøyping av golv og pussing av murte veggjar i vaskerom og boder, samt  
montering avtrekksventillasjon i vaskerom.
5. Utvendes puss av grunnmur, isolering mot grunnfukt og tilbakefylling i samsvar  
med fasadeteikning. Vatn frå stuprenner og bekk (vass-seg) bak huset, må  
leiast i røyr bort frå grunnmur.
6. Tildekking av vass-og kloakkleidning og planering av tilkomstveg fram til  
huset.

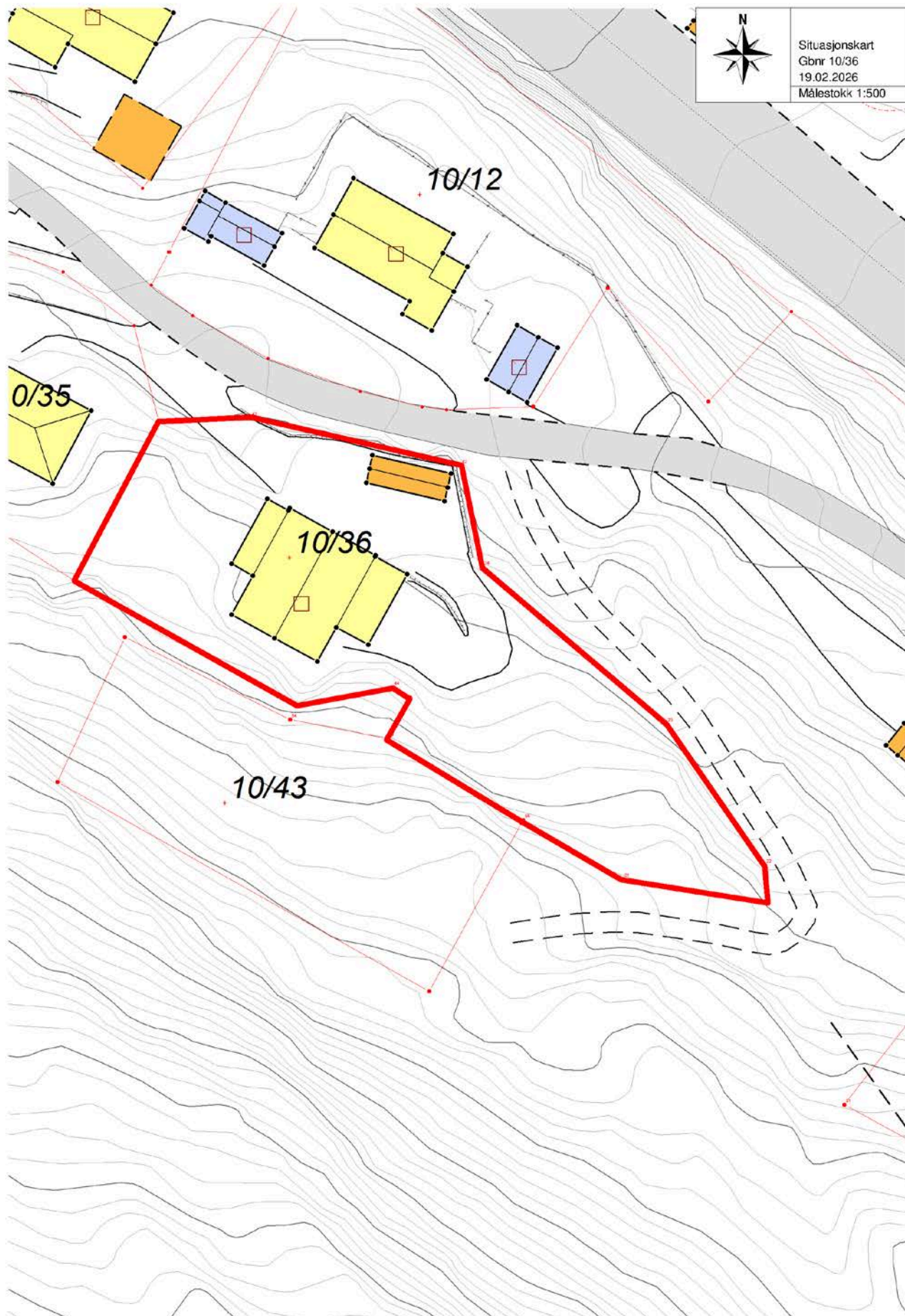
Med helsing

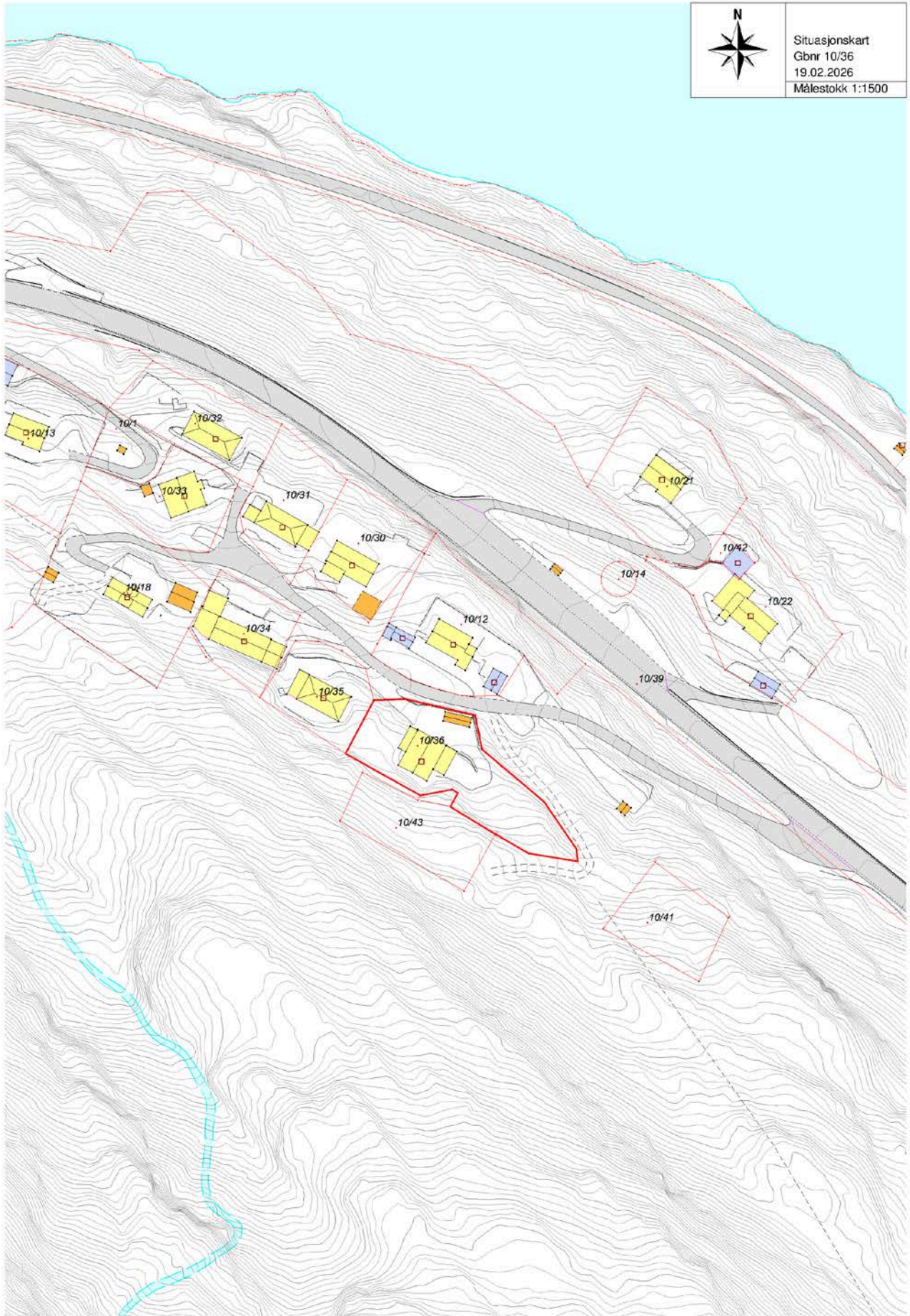
For:

Bygningssjefen i Vaksdal  
5280 Dalekvam  
*Sigm. Lid*  
Sigm. Lid

Kopi til: Sparebanken Vest, avd. Vaksdal, 5280 Dalekvam







# Nabolagsprofil

Vaksdalsvegen 583

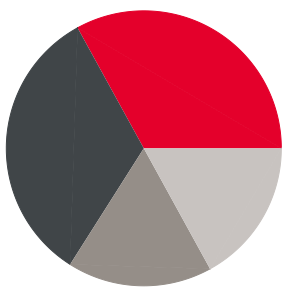
## Offentlig transport

🚶 Sandvik Linje NW162, 920, 950	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Trengereid stasjon Linje R40	5 min 🚶 4.9 km
✈️ Bergen Flesland	44 min 🚶

## Skoler

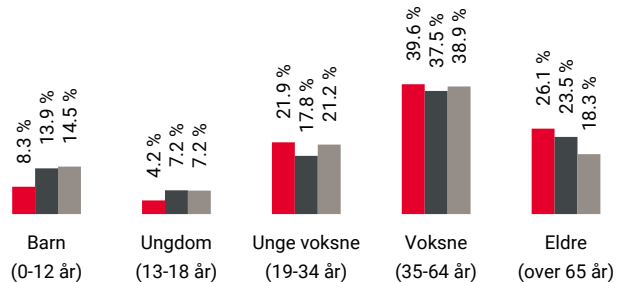
Vaksdal skule (1-7 kl.) 100 elever, 8 klasser	8 min 🚶 6.8 km
Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	19 min 🚶 22.3 km
Arna videregående skole 200 elever	19 min 🚶 18 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	25 min 🚶 27.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Trengereid barnehage (0-5 år) 16 barn	6 min 🚶 6.8 km
Vaksdal barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 🚶 6.7 km
Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-... 26 barn	13 min 🚶 14.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.2 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 15.5 km

## Sport

🏠 Trengereid Forsamlingshus Aktivitetshall	6 min 🚶 5.4 km
🏠 Vaksdal idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 6.6 km
🏠 Optimum	18 min 🚶
🏠 Aktiv365 Arna	20 min 🚶



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vaksdalsvegen 583  
5725 VAKSDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre