

**aktiv.**





Eiendomsmegler MNEF

## Fredrik Vatle

**Mobil** 476 46 305

**E-post** fredrik.vatle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 640,-  
**Selger:** Janne Nyheim  
Stian Nævdal

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 109/109 kvm  
**Tomtstr.:** 2050.4 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 18  
Gnr. 10, bnr. 19  
Gnr. 10, bnr. 20  
**Oppdragsnr.:** 1501260021

# VAKSDALSVEGEN 577 - Ditt neste hjem?

Velkommen til Vaksdalsvegen 577! Dette er en flott enebolig på Sandvik med nydelig utsikt over fjord og fjell. Eiendommen er innholdsrik med flotte uteplasser og grillhytte som en kan bruke både på vinterstider som sommerstider. Det er også en pent opparbeidet terrasse hvor en kan nyte panoramautsikten man får på denne eiendommen.

Sammen med denne eiendommen kan man bli eier av en tomt på 94 kvm. Denne er ubebygd og brukes i dag til privat badeplass. Her kan man nyte fine sommersdager ved fjorden med bading og grilling.

I Vaksdalsvegen 577 er det kort vei til Vaksdal for tog til Bergen sentrum. Det er også kort vei til Arna for det man skulle trenge av servicetilbud.

Kort fortalt:

- Nydelig utsikt over fjord og fjell.
- 3 soverom.
- Grillhytte.
- Tomt ved fjorden.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	69
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA totalt: 109 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré/trapperom, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, garderobe

### Ikke målbare arealer

Kjeller: Ikke målbar grunnet takhøyde

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2050.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten som boligen står på er relativt flat med hage og opparbeidede uteplasser i front. Her har man også en grillhytte som kommer godt med både på sommerstider og vinterstider.

Tomtestørrelse er utregnet etter 3 bruksnummer. Dette gjelder gnr 10 med bnr 18, 19 og 20.

Bnr 18 er på 1 901 kvm.

Bnr 19 er på 55,4 kvm.

Bnr 20 er på 94 kvm.

Til sammen er samlet areal på 2 050,4 kvm.

### Beliggenhet

Vaksdalsvegen 577 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.  
Det er tekket med eldre skifer og stålplater og har tilstrekkelig helning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp ulik type og alder er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.  
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer: Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdør med glass av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon fra 2025.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Innvendig:

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

Pipe og ildsted: Pusset og malt pipe.  
Peisovn fra 2008 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med kjeller og blindkjeller.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur i forkant av terrasse mot vei.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Nærmere kontroll av luftespalte, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Skjevhet i møne og på raft.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

#### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av noen vinduer på sikt.

#### Dører

Noe slitasje i treverk på kjeller dør registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

#### Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

#### Overflater

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Noe slitasje i murpuss over tak.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og lokal oppgradering.

#### Innvendige trapper

Noe avvik etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med disse avvik.

#### Innvendige dører

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

#### Loftsetasaje - 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.

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

#### Loftsetasaje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

#### Loftsetasaje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

#### Loftsetasjje - Bad - Ventilasjon

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.

#### 1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

#### 1 etasje - Kjøkken - Avtrekk

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

#### Avløpsrør

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

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

#### Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Nærmere utredning anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

#### Grunnmur og fundamenter

Noe slitasje i murpuss og fuger registrert.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

#### Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak kan ikke utelukkes og må ses i sammenheng med drenering.

#### 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.

#### TG3

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

#### Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Andre tiltak kan ikke utelukkes.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

#### Loftsetasaje - 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 noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det anbefales oppgradering og etablert forskriftsmessig fall.

Kabinett kan monteres i påvente av oppgradering.

#### TGIU

##### Loftsetasaje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Beskrivelse av arbeidet: Dusjdør, blandebatteri små plukk.

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

Vannansamling på plen men renner vekk. Plen er veldig i vater på akkurat ett sted.

Litt dårlig drenering på side med flaggstang. Mener rør under bakken til takrenne er skadet eller tett. Den som har gjort jobben for mangede år siden har gjort dårlig arbeid.

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

Dette er en råkjeller. Så det er litt fukt. Men drenering under hus er bra. Dette merkes ikke oppe i huset.

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

Mus i kjeller når vi flyttet inn.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Musefeller. Ikke vert mus siden da.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja.

Alle i nabolaget får vann fra elv. Av og til har vannet frøset. Dette fordi varmekabel på vannrør var ødelagt. Er lagt opp nytt vannrør og ny varmekabel. Problemet er fikset.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sæterdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Ene lille annekset holder taket på og rase sammen. Dette bygge er bare og fjerne å bygge nytt. Godkjent i kommunen. Grillhuset er noen små sprekker rundt peis. Men fungerer utmerket.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fjellrensket fjell utenfor terrasse. Vi har bygget platting/terasse. Gruset begge sider av vei nedover og gjort den breiere og gjort parkering til biler mye større. Dette er lagt fresemasse på.

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

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Traktor som står på parkeringen er nabolagets traktor. Den brukes til brøyting og veivedlikehold. Vi har gitt tillatelse til at den kan stå der.

### **Innhold**

Boligen:

1 etasje:

Entre/trapperom: 9,6

Kjøkken: 21,9

Stue: 21,8

Soverom: 7,8

Loftsetasje:

Trapperom/gang: 8,1

Bad: 3,0

Soverom 1: 13,2

Soverom 2: 14,6

Garderobe: 6,1

### **Standard**

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Vaksdalsvegen 577. Eiendommen har fin tomt med gode parkeringsmuligheter og en utsikt som virkelig må oppleves. Boligen har en flott beliggenhet i enden av nabolaget, noe som gjør eiendommen usjenert og privat. Her kan man virkelig boltre seg på egen eiendom med pent opparbeidet plen, flott terrasse hvor en kan nyte panoramautsikten, grillhytte og tomt ved fjorden. Eiendommen er med andre ord meget innholdsrik.

#### Stue:

Stuen i boligen er på 21,8 kvm og romslig. Denne har et stort vindu som rammer inn utsikten som man får over fjor og fjell. Boligen er sjarmerende med klare trekk fra byggeår på 1900- tallet og dette kommer også frem i stuen. I dette rommet har man også både peis og varmepumpe som varmekilder.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet måler 21,9 kvm, er utstyrt med glatte fronter med mye oppbevaringsmuligheter. Det er også godt med benkeplass for dem som liker å bake eller lage en bedre middag. Det er også god plass til spisegruppe på kjøkkenet. Her er det naturlig å plassere den foran det store vinduet slik at man kan spise og se på den nydelige utsikten.

#### Soverom:

Boligen inneholder 3 soverom. Ett av disse finner man i 1. etasje, og dette måler 7,8 kvm. Dette rommet passer fint til barnerom eller kontor om man skulle trenge det. De to andre soverommene er i boligens 2. etasje. Disse måler hele 13,2 kvm og 14,6 kvm. Rommene er store og passer til både store og små.

#### Bad:

Badet er helfliset og utstyrt med toalett, dusjhjørne og baderomsmøbelement med nedfelt porselen vask. Badet måler 3 kvm.

#### Kjeller:

Kjeller er benyttet til bodareal.

#### Utvendig:

Eiendommen har en flott, flat tomt med plenareal, pent opparbeidet terrasse og grillhytte. Grillhytten er et sosialt sted hvor man samler venner og familie til gode lag. Eiendommen er bortskjemt med den nydelige utsikten den har over fjord og fjell.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

På egen gårds plass.

### **Diverse**

Informasjon fra BKK:

"Anlegget har ikke vært kontrollert av Bkk."

Selger opplyser om at gulv vil bli malt over på nytt til overtakelse.

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**

Boligen har oppvarming via:

- Peis.
- Varmepumpe.
- Varmekabler bad.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 4 673 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjonsavgiften er levert av ekstern leverandør, BIR, og har en årlig kostnad på kr

4 083,89,-.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 426 520 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 706 079 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Info 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 vegen 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 18 i Vaksdal kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 19 i Vaksdal kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 20 i Vaksdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4628/10/18:

13.08.1963 - Dokumentnr: 3839 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om veg

- Skyldsskifte.

- Kjøper har rett til på selgeren sin eiendom å arbeide seg opp en vannbrønn. Og rett til å legge ned vannledning og vedlikeholde den fra brønnen til parsellen.

Kjøper har rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledning fra parsellen over selger sin eiendom på avtalt sted til sjøen.

- Kjøper har rett til å bruke nåværende gangvei som går fra hovedveien til parsellen.

Kjøper har rett til å utbedre gangvei.

- Kjøper plikter å sette opp og vedlikeholde gjerde.

- Over parsellen fører en felles "markvei".

13.08.1963 - Dokumentnr: 3839 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:10 Bnr:1

- Skyldsskifte.

- Kjøper har rett til på selgeren sin eiendom å arbeide seg opp en vannbrønn. Og rett til å legge ned vannledning og vedlikeholde den fra brønnen til parsellen.

Kjøper har rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledning fra parsellen over selger

sin eiendom på avtalt sted til sjøen.

- Kjøper har rett til å bruke nåværende gangvei som går fra hovedveien til parsellen.

Kjøper har rett til å utbedre gangvei.

- Kjøper plikter å sette opp og vedlikeholde gjerde.

- Over parsellen fører en felles "markvei".

01.01.2020 - Dokumentnr: 263230 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:10 Bnr:18

13.08.1963 - Dokumentnr: 3839 - Bestemmelse om vannrett

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

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skyldsskifte.

- Kjøper har rett til på selgeren sin eiendom å arbeide seg opp en vannbrønn. Og rett til å legge ned vannledning og vedlikeholde den fra brønnen til parsellen.

Kjøper har rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledning fra parsellen over selger sin eiendom på avtalt sted til sjøen.

- Kjøper har rett til å bruke nåværende gangvei som går fra hovedveien til parsellen.

Kjøper har rett til å utbedre gangvei.

- Kjøper plikter å sette opp og vedlikeholde gjerde.

- Over parsellen fører en felles "markvei".

13.08.1963 - 1963/3840/51 - Bestemmelse om veg

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

- Kjøper har rett til på selgers sin eiendom på avtalt sted, å arbeide opp en 4 meter bred vei fra riksveien til parsellen.

- På parsellen har kjøper rett til å føre opp en garasje i en avstand av 0,5 meter fra selgers eiendom.

13.08.1963 - Dokumentnr: 3841 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:10 Bnr:2

- Skyldsskifte.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt

skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Byggesøknad for hyttebygging datert 16.06.1982.
- Diverse korrespondanse mellom byggherre og kommune, med reviderte planer.
- Vaksdal bygningsråd godkjenner byggesøknad, datert 1.03.1983.
- Erklæring fra nabo på gnr 10, bnr 34 om godkjenning av tiltak oppføring av tak på uteplass på eiendom gnr 10, bnr 18,19 og 20, datert 03.03.2005.
- Søknad om å bygge tak over eksisterende uteplass, udatert. Stemplet mottatt av kommunen 23.05.2005.
- Godkjenning fra Vaksdal kommune angående søknad om tak over eksisterende uteplass, datert 07.06.2005.
- Situasjonsskart.

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

### **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.

### **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.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. 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**

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

**Ansvarlig megler bistås av**

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

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

**Oppdragstaker**

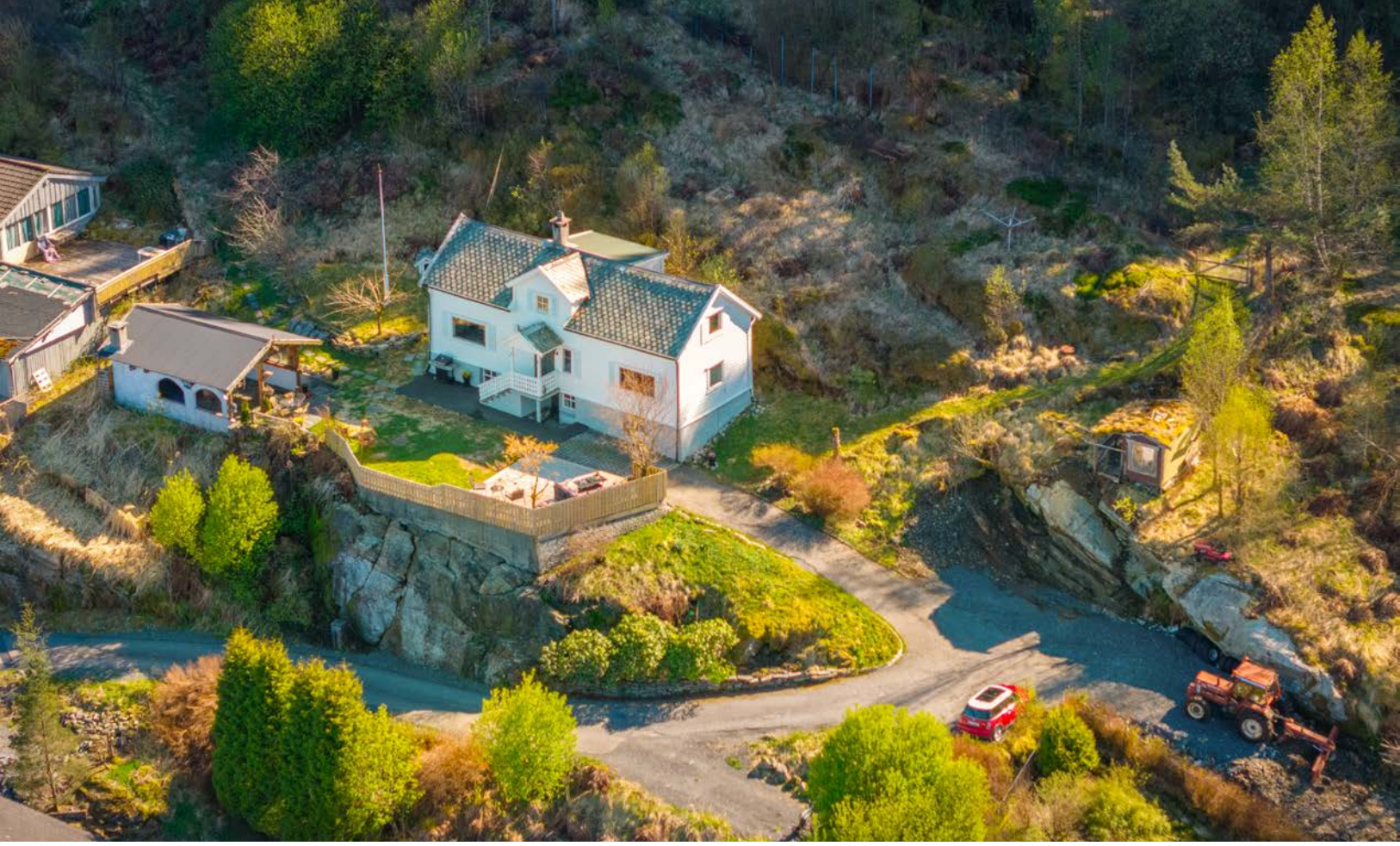
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

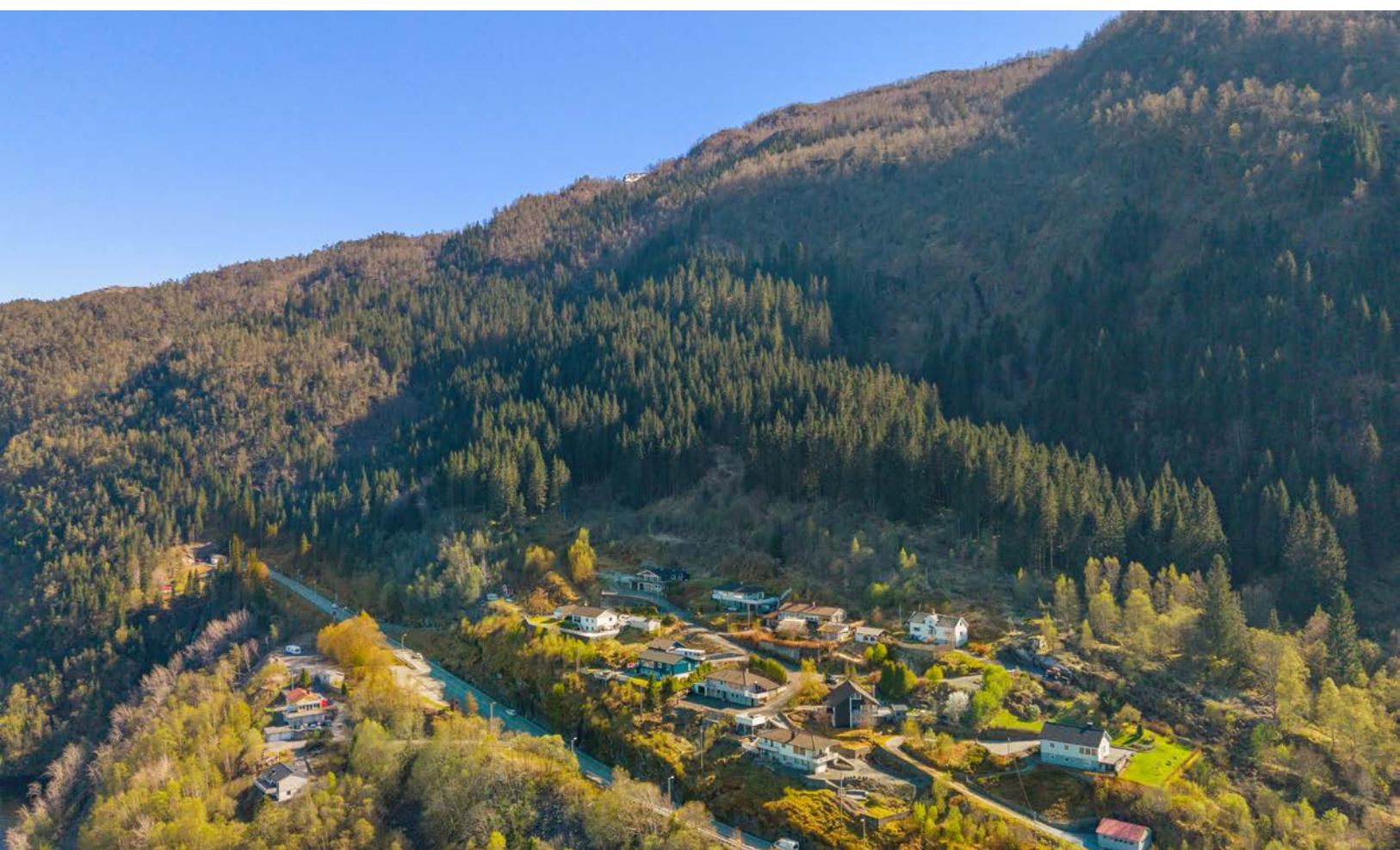
**Salgsoppgavedato**

04.05.2026

# Vedlegg































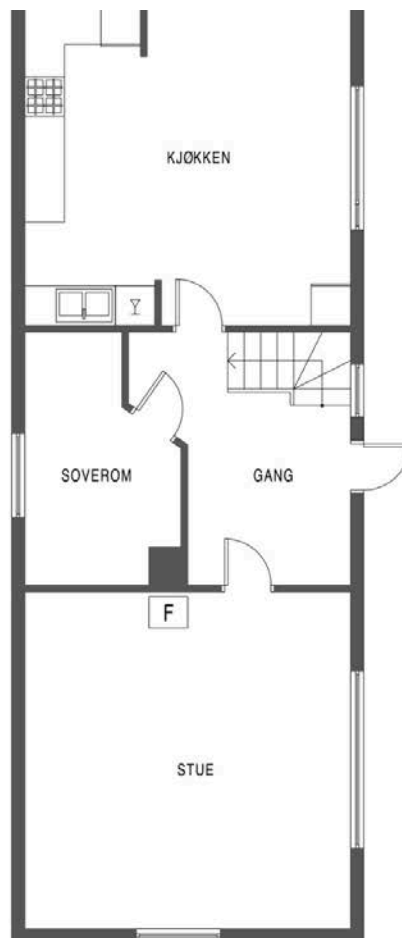


**I/B**

INDERHAUG BOLIGFOTO



PI ANTEGNINGEN FR II I ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



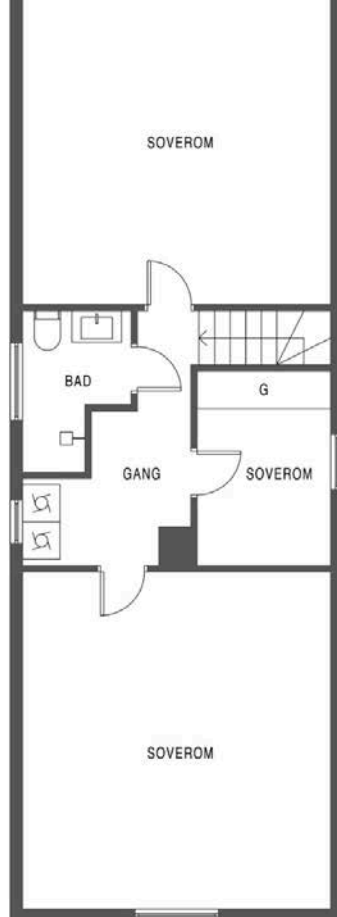
PI ANTEGNINGEN FR II I ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME

**I/B**

INDERHAUG BOLIGFOTO



INDERHAUG BOLIGFOTO



PI ANTEGNINGEN FR II I LISTRET OG AVVIK KAN FØREKOMME



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vaksdalsvegen 577 , 5725 VAKSDAL

 VAKSDAL kommune

 gnr. 10, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2363

Eiendomsverdi ref nr: UJ5645

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tillegg av kjeller, stor ekstern terrasse, overbygget uteplass og eldre bod.  
Uteområde er opparbeidet med gressplen og tilkomstveier.

Bygningen har støpt ringmur på faste masser, yttervegger i heltre som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med eldre skifer og stålplater.

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er teknet med eldre skifer og stålplater og har tilstrekkelig helning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp ulik type og alder er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.  
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glass av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

Terrasse i trekonstruksjon fra 2025.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med furu.  
Innvendige vegger og himling med heltre og malt panel.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

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

Pusset og malt pipe.  
Peisovn fra 2008 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Det er tilkomst til kjeller og krypkjeller via dør.  
Den er undersøkt mht ventilering og fuktivitet i synlig treverk.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje.

Eldre innvendige dører  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.  
Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk og membran er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.  
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.  
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

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

Rør i rør i kombinasjon med eldre kobberrør.

Avløpsrør med ukjent alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
Varmepumpe fra 2010  
200 liter Ozo vv beholder fra 2019 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.  
Anlegget er oppgradert av tidligere eier uten at det foreligger dokumentasjon.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Støpt ringmur med kjeller og blindkjeller.  
Forstøtningsmur i forkant av terrasse mot vei.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

# Beskrivelse av eiendommen

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

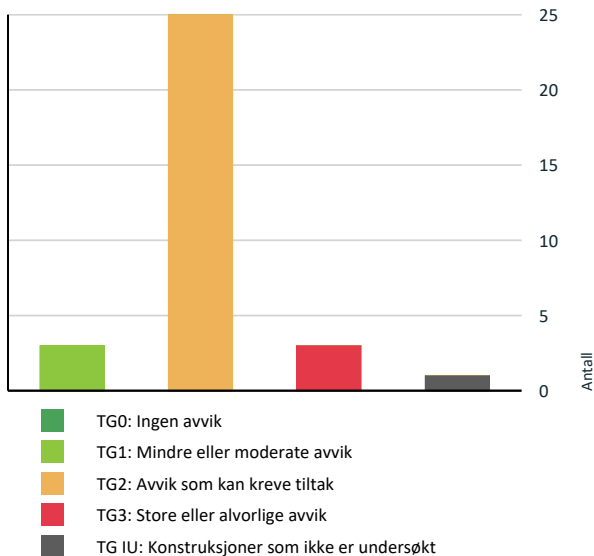
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

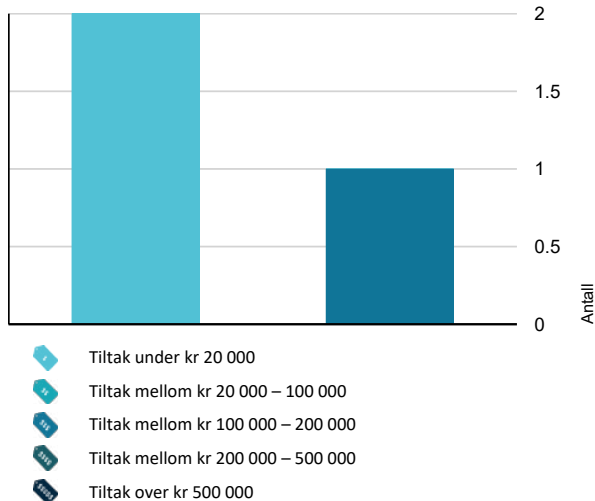
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasaje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Loftsetasaje > Bad > 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](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

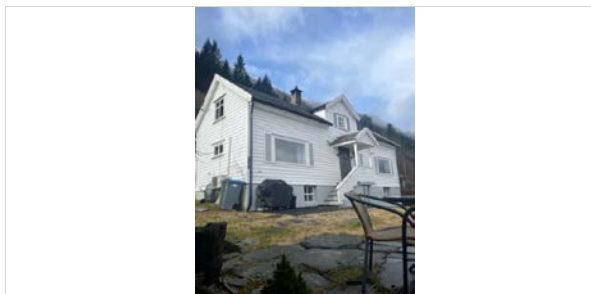
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**

1900

**Kommentar****Anvendelse**

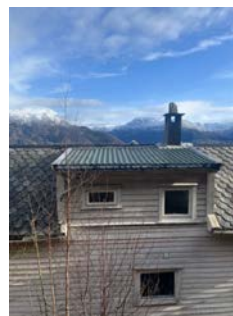
Beboelse

**Standard**

Eldre enebolig fra 1900 med oppgradert standard i flere omganger.

**Vedlikehold**

Fremstår normalt vedlikeholdt



## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekket med eldre skifer og stålplater og har tilstrekkelig helning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



### TC 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp ulik type og alder er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

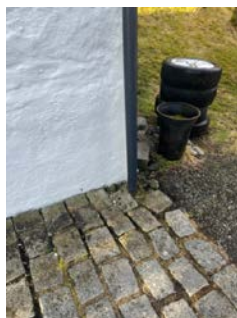
**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

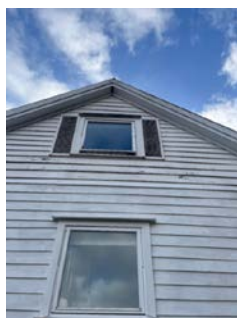
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Nærmere kontroll av luftespalte, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.  
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

### Vurdering av avvik:

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

Skjevhet i møne og på raft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak kan ikke utelukkes



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

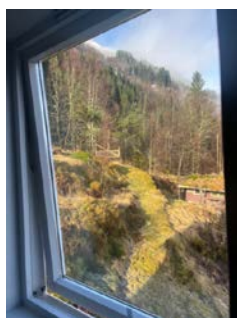
Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av noen vinduer på sikt



#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Ytterdør med glass av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

##### Vurdering av avvik:

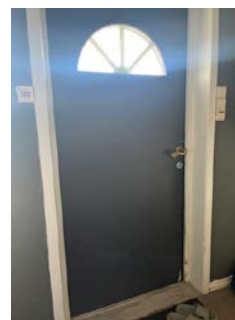
- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk på kjeller dør registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon fra 2025.

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

Årstall: 2025

Kilde: Egnerklæring



#### TG 2 Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig.

##### Vurdering av avvik:

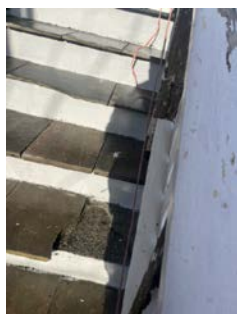
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vedlikehold må påregnes



## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med furu.  
Innvendige vegger og himling med heltre og malt panel.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering



### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pusset og malt pipe.  
Peisovn fra 2008 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss over tak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokal oppgradering



## TG 3 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Det er tilkomst til kjeller og krypkjeller via dør.  
Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

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

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Andre tiltak kan ikke utelukkes.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

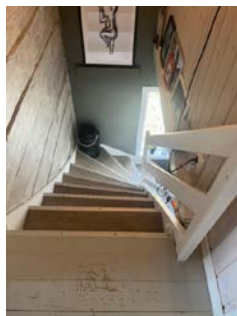
- Det er avvik:

Noe avvik etter dagens krav

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Fungerer med disse avvik



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Eldre innvendige dører  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



## VÅTROM

### LOFTSETASAJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2011      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### LOFTSETASAJE > 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.

Årstall: 2011      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



# Tilstandsrapport



## LOFTSETASAJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### 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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales oppgradering og etablert forskriftsmessig fall.  
Kabinett kan monteres i påvente av oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## LOFTSETASAJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

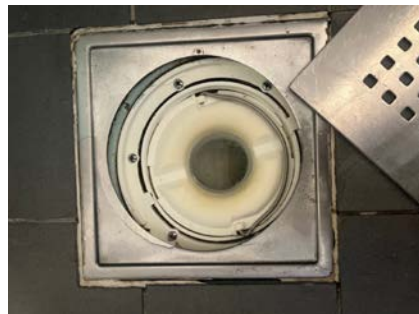
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



## LOFTSETASAJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

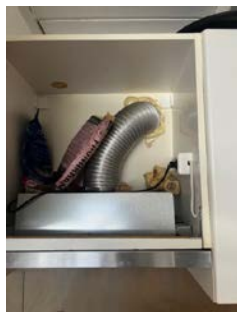
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør i kombinasjon med eldre kobberør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør med ukjent alder.

#### 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

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2010

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

200 liter Ozo vv beholder fra 2019 plassert i kjeller.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er oppgradert av tidligere eier uten at det foreligger dokumentasjon.

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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Nærmere utredning anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt ringmur med kjeller og blindkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss og fuger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

### TG 1 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur i forkant av terrasse mot vei.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes og må ses i sammenheng med drenering

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

#### 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

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

# 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	46			46		16	62
1 etasje	63			63			63
Kjeller						44	44
<b>SUM</b>	<b>109</b>					<b>60</b>	<b>169</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, garderobe		
1 etasje	Entré/trapperom, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

### Kommentar

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

#### 1 etasje:

Entre/trapperom: 9,6  
Kjøkken: 21,9  
Stue: 21,8  
Soverom: 7,8

#### Loftsetasje:

Trapperom/gang: 8,1  
Bad: 3,0  
Soverom 1: 13,2  
Soverom 2: 14,6  
Garderobe: 6,1

Kjeller: Ikke målbar grunnet takhøyde

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

### 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.

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	103	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Morten Soltvedt Janne Nyheim	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	10	18		0	1901 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vaksdalsvegen 577

### Hjemmelshaver

Nyheim Janne Kristin Brox, Nævdal Stian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Utsiktseiendom med tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, 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
Egenerklæringsskjema	30.03.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.03.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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

Janne Nyheim

Stian Nævdal

---

## Boligen

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

Vaksdalsvegen 577

5725 Vaksdal

4628-10/18/0/0



## 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**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Dusjdør, blandebatteri små plukk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Vannansamling på plen men renner vekk. Plen er veldig i vater på akkurat ett sted.

Litt dårlig drenering på side med flaggstang. Mener rør under bakken til takrenne er skadet eller tett. Den som har gjort jobben for mangen år siden har gjort dårlig arbeid.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Dette er en råkjeller.  
Så det er litt fukt. Men drenering under hus er bra.  
Dette merkes ikke oppe i huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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**

Mus i kjeller når vi flyttet inn.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Musefeller. Ikke vert mus siden da

---

## 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**

Alle i nabolaget får vann fra elv. Av og til har vannet frøset.  
Dette fordi varmekabel på vannrør var ødelagt.  
Er lagt opp nytt vannrør og ny varmekabel.  
Problemet er fikset.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Sæterdal elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på varmpumpe

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Ene lille annekset holder taket på og rase sammen. Dette bygge er bare og fjerne å bygge nytt. Godkjent i kommunen.

Grillhuset er noen små sprekker rundt peis. Men fungerer utmerket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har fjellrensket fjell utenfor terrasse. Vi har bygget platting/terasse. Gruset begge sider av vei nedover og gjort den breiere og gjort parkering til biler mye større. Dette er lagt fresemasse på.

---

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?

♦ **Ja**

Traktor som står på parkeringen er nabolagets traktor.  
Den brukes til brøyting og veivedlikehold.  
Vi har gitt tillatelse til at den kan stå der.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Vaksdalsvegen 577

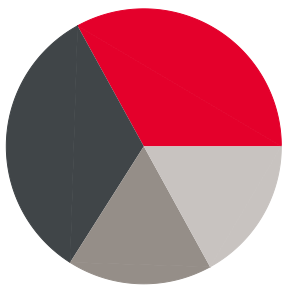
## Offentlig transport

🚶 Sandvik Linje NW162, 920, 950	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Vaksdal stasjon Linje R40	9 min 🚶 7.1 km
✈ Bergen Flesland	44 min 🚶

## Skoler

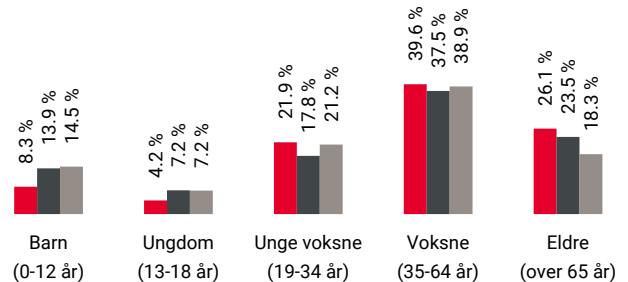
Vaksdal skule (1-7 kl.) 100 elever, 8 klasser	7 min 🚶 6.4 km
Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	21 min 🚶 21.7 km
Arna videregående skole 200 elever	22 min 🚶 19.5 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	26 min 🚶 27.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Sandvik	94	48
🟡 Kommune: Vaksdal	3 867	1 993
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vaksdal barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 🚶 6.7 km
Trengereid barnehage (0-5 år) 16 barn	9 min 🚶 6.8 km
Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-... 26 barn	14 min 🚶 14.1 km

## Dagligvare

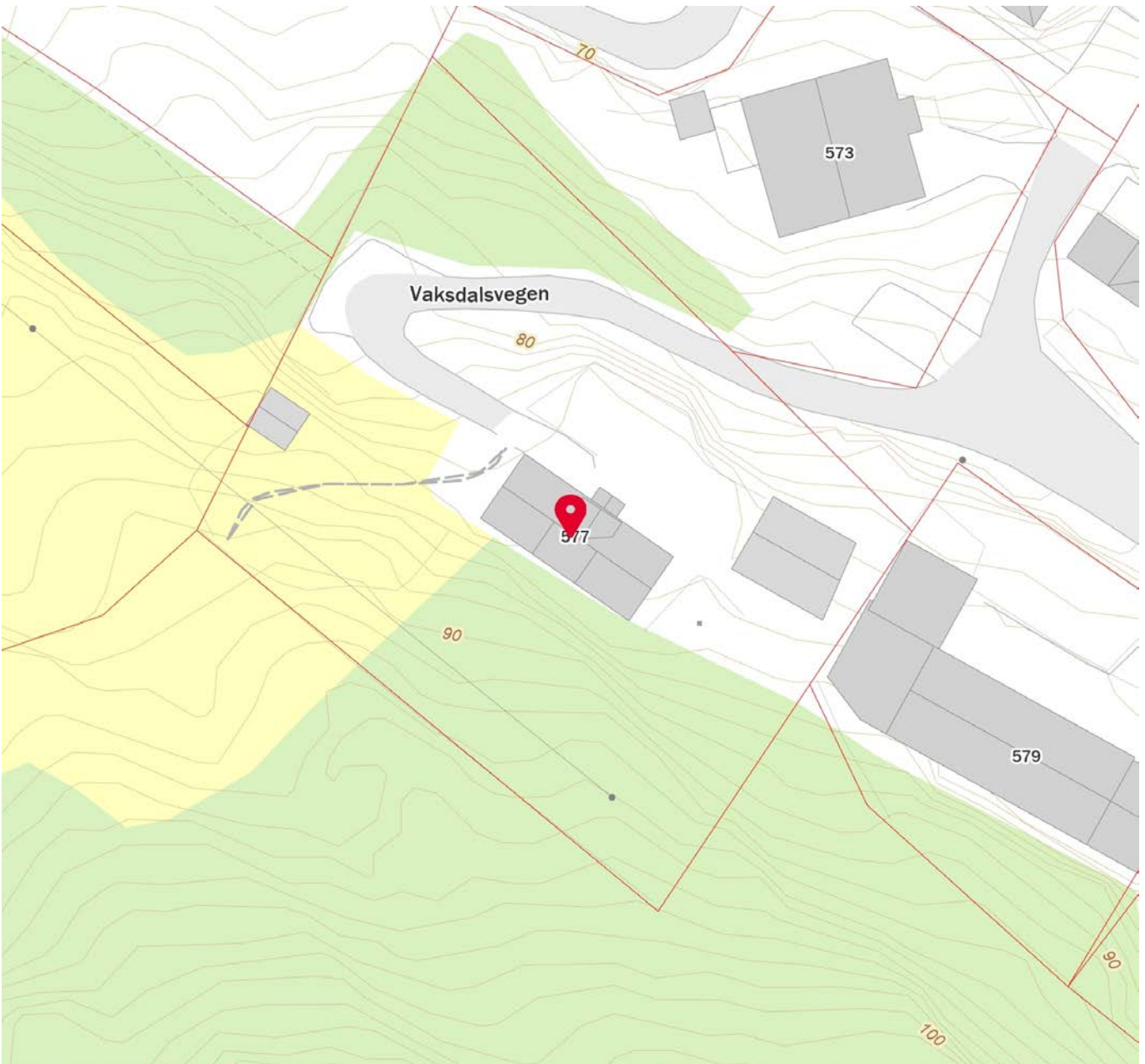
Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 6.5 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 15.1 km

## Sport

🏀 Vaksdal skule-ballbinge Ballspill	8 min 🚶 6.6 km
🏀 Vaksdal idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	8 min 🚶 6.8 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





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 10, Bruksnr 18	<b>Kommune:</b>	4628 Vaksdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	101 Sandvik
Veiadresse:	Vaksdalsvegen 577, gatenr 1134	<b>Valgkrets:</b>	2 Vaksdal
	5725 Vaksdal	<b>Kirkesogn:</b>	7080901 Vaksdal
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bjørkely	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.08.1963	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 901,0 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vaksdalsvegen 577	Bolig	104,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	104,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175790373			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		66,0		66,0				
L01			38,0		38,0				

**Kulturminner:**

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:	1251 101 24	Gardshus, Bjørkely, Sandvik.	1700-1799
		Ifølge Harald Langhelle, det vart bygd ei stove til på huset. Den andre stova vart tilbygd på 1900 talet. Huset vart flytta tidleg på 1800 talet. Den er ifølge eigar Terje Rudolf Rognaldsen/Besse Lennart Rognaldsen lafta av rett-skoren tømmer. Det v	

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 10, Bruksnr 19 **Kommune:** 4628 Vaksdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bjørkely Tillegg	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.08.1963	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	55,4 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 10, Bruksnr 20 **Kommune:** 4628 Vaksdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Nyhavn	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.08.1961	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	94,0 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vannkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



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 577  
5725 VAKSDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Vatle**Telefon:** 476 46 305  
**E-post:** fredrik.vatle@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