

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Selger: Stig Kyrre Fagerhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 204/224 kvm
Tomtstr.: 931.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 358
Oppdragsnr.: 1501250162

Ditt nye hjem?

Velkommen til en herlig enebolig i Stølsvegen 66 - utrolig barnevennlig og attraktiv beliggenhet midt i smørøyet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet med kort gangavstand til skole, barnehage, buss, turterreng, butikk, lekeplass m.m. Det er også gangavstand til Øyrane Torg og togstasjonen hvor toget tar deg til sentrum på under 8 minutter.

Boligen holder en eldre standard, men fremstår som godt vedlikeholdt. For dagens krav til standard må boligen moderniseres.

- Taktekking er skiftet i 2020. Arbeider er utført av Tømrer Terje Ganstø AS.
- Ny varmepumpe 2020.
- Romslig stue på 51,2 kvm.
- Balkong på 12 kvm med utgang fra stue og terrasse på 21 kvm med utgang fra hall.
- Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	65
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m²

- Entré: 2,6 kvm.
- Hall m/trapp: 26,1 kvm.
- Toalettrom: 1,8 kvm.
- Gang: 9,1 kvm.
- Soverom: 9,2 kvm.
- Kjellerstue: 16,7 kvm.
- Vaskerom: 14,6 kvm.
- Bod: 4,2 kvm.

BRA-e: 20 m²

- Garasje: 19,7 kvm.

1. etasje

BRA-i: 117 m²

- Hall m/trapp: 10,5 kvm.
- Gang: 2,6 kvm.
- Soverom 1: 16 kvm.
- Soverom 2: 10,6 kvm.
- Bad: 5,6 kvm.
- Soverom 3: 6,3 kvm.
- Stue: 51,2 kvm.
- Kjøkken: 10,7 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

931.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, uteplasser og diverse beplantning.

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

Beliggenhet

Stølsvegen 66 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet sentralt i Indre Arna. Her bor du i et rolig og etablert boligområde, med kort vei til både hverdagsfasiliteter og kollektivtransport - godt tilpasset en aktiv og praktisk familiehverdag.

Fra boligen er det kort gangavstand til både barnehager, skole og dagligvarebutikk. Kiwi Indre Arna ligger like i nærheten, og Øyrane Torg nås enkelt med bil eller til fots. Her finner du et bredt servicetilbud med butikker, vinmonopol, apotek, legekontor og spisesteder. Fra boligen er det ca. 12 minutters gange til Arna stasjon, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på under 10 minutter med hyppige avganger. Busstilbudet i området er også med bra, med avganger mot Nesttun, Arna stasjon og videre mot Åsane.

For den aktive byr nærområdet på flere gode turmuligheter, med både Ådnanipa, Reppadalen og Rambergsveien innen kort rekkevidde. Det er også kort vei til idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall og Arna Treningssenter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Ådnanipa barnehage
- Indre Arna barnehage
- Ådnamarka skule
- Garnes ungdomsskule
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Sæle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Vinduer:

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:

Hovedinngangsdør av teak med felt av 1-lags glass.

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner.

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

Innhold

Boligen inneholder:

Underetasje

- Entré: 2,6 kvm.
- Hall m/trapp: 26,1 kvm.
- Toalettrom: 1,8 kvm.
- Gang: 9,1 kvm.
- Soverom: 9,2 kvm.
- Kjellerstue: 16,7 kvm.
- Vaskerom: 14,6 kvm.
- Bod: 4,2 kvm.
- Garasje: 19,7 kvm.

1. Etasje

- Hall m/trapp: 10,5 kvm.
- Gang: 2,6 kvm.
- Soverom 1: 16 kvm.

- Soverom 2: 10,6 kvm.
- Bad: 5,6 kvm.
- Soverom 3: 6,3 kvm.
- Stue: 51,2 kvm.
- Kjøkken: 10,7 kvm.

Standard

Velkommen til Stølsvegen 66. Innholdsrik enebolig i barnevennlige omgivelser, midt i smørøyet i Indre Arna. Her har man gangavstand til blant annet skole, barnehage, buss, turterreng, butikk og lekeplass. Videre er det også gangavstand til Øyrane Torg og togstasjonen hvor toget tar deg til sentrum på ca. 8 minutter. Boligen har herlige uteplasser, flott utsikt og gode solforhold, samt parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Taktekkingen er skiftet i 2020. Ellers holder boligen en eldre standard, men fremstår som godt vedlikeholdt. For dagens krav til standard må boligen moderniseres.

Entré / hall:

Førsteintrykket til boligen er en entré med videre tilkomst til romslig hall med trapp opp til hovedetasjen.

Stue:

Lys og innbydende stue med et generøst areal på 51,2 kvm. Rommet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å innrede i soner. Den gode størrelsen gjør det enkelt å innrede med sofagruppe, andre sittegrupper og et større spisebord – perfekt for barnefamilien og deg som liker å invitere. De store vindusflatene i rommet rammer inn den flotte utsikten over nærområdet, samt slipper inn rikelig med dagslys.

Fra stue er det utgang til balkong på 12 kvm. Her nyter man gode sol- og utsiktsforhold. Balkongen kan innredes med sittegruppe og annet ønskelig terrassemøblement. Balkongen fremstår lun og usjenert.

I underetasjen er det innredet med kjellerstue, som er benyttet som ekstra oppholdsrom. Rommet har et areal på 16,7 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen består av slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken. Rommet har et areal på 10,7 kvm med plass til å innrede med enkelt spisebord om ønskelig. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Hall:

Fra hall ved kjøkkenet er det utgang til terrasse på 21 kvm. Denne er meget usjenert, og

har plass til innredning av sittegruppe og annet terrassemøblement.

Soverom:

Boligen har 3 soverom i hovedetasjen på 16 kvm, 10,6 kvm og 6,3 kvm. Det største soverommet er opprinnelig to soverom – slått sammen til et større. Dette rommet er naturlig benyttet som hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng, romslig garderobe og annet soveromsmøblement. Resterende soverom egner seg som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

I kjeller er det innredet med to soverom. Rommene har et areal på 9,1 kvm og 9,2 kvm. Rommet på 9,1 kvm har egen inngangsdør.

Bad:

Badet er innredet med badekar med dusj, toalett, baderomsinnredning og stråleovn på vegg. Det har malt belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Toalettrom:

Toalettrommet har betonggulv og malte flater. Det inneholder toalett og servant (toalett er ikke tilkoblet).

Vaskerom:

Romslig vaskerom på 14,6 kvm med varmtvannstank, skyllekar opplegg for vaskemaskin samt eget dusjrom med dusj og servant.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger er av høy alder og bærer noe preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne iht. Dagens krav/Standard.

- Stedvis noe slitt kledning.

I områder med eldre/skadede vinduer kan det ikke utelukkes at også konstruksjonen rundt vinduer kan være skadet, denne må undersøkes ifbm. Utskifting av vinduer.

Tiltak: Kledning bør rengjøres og males. Utskifting av enkelte bord må da utføres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe av isolasjonen på loftet er litt skadet/slitt.

Tiltak: Isolasjon kan skiftes.

Utvendig > Hovedinngangsdør: Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.

- Avskallet lakk på utside.

- Sprekker/slitasje i treverk.

Tiltak: Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Utvendig > Balkong-/terrassedør: Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.

- Noe slitasje på utside.

Tiltak: Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Utvendig > Balkong-/terrassedør: Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.

- Avskallet maling på utside.

Tiltak: Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Utvendig > Balkong-/terrassedør: Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.

- Noe slitasje på utside.

Tiltak: Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Eldre konstruksjon, det vil derfor være naturlig med fukt opptrekk fra grunn og grunnmur grunnet manglende dampsperr. Forhold vedr. Fukt anses som normal iht. Alder, men en må ifbm. Rehabilitering forvente/påregne at oppforet tregulv mot grunn mulighets må utbedres/fjernes. Det gjøres også oppmerksomt på at rom under terreng/tregulv mot grunn er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt-/kondens og råteproblemer. Bare naturlig ventilasjon.

Tiltak: Det bør gjøres ytterligere gå mer inngripende undersøkelser for å avdekke de faktiske forhold. Større tiltak kan ikke utelukkes. Dagens ventilasjonsløsning bør oppgraderes.

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

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning

av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har en eldre og enkel ventilasjonsløsning.

Tiltak: Ifbm. Oppussing/rehabilitering så vil det være naturlig å oppgradere dagens ventilasjonsløsning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings.

Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Saltutslag, løssmurruss og fuktvandring i grunnmur er registrert.

Tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er fall mot boligen, men siste del inn mot grunnmur fremstår som flatt. Sol og opplett på befarings, så overvann kan ikke bekreftes.

Tiltak: På grunn av skrående terreng så bør det etableres ett overvannssystem på bakside av boligen. Justert terreng som leder vekk overvann/tilsig, aquadrain system

el.l.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Vinduene i boligen er generelt av svært høy alder iht. Normal/anbefalt levetid. Vinduer bærer preg av det, hvor følgende er registrert:

- Flere vinduer med store råteskader.
- Genrelt sprekker i treverk med vedlikeholdsbehov.
- Avskallet maling.

Eldre vinduer har også begrenset isolasjonsevne.

Tiltak: Det må påregnes utskifting av flere vinduer, men på bakgrunn av alder så bør det vurderes utskifting av alle vinduer.

Utvendig > Balkong-/terrassedør: Døren har store råteskader og er ikke tett.

Tiltak: Døren må skiftes i sin helhet. Kan ikke utelukkes at treverk rundt dør også må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannstanken er slitt og har rustskader.

Tiltak: Varmtvannstanken må påregnes skiftet, selv om den i dag fungerer.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ikke tettesjikt eller sluk iht. Dagens krav.

Dusjrom har stor slitasje:

- Baderomsplater er fuktskadet.
- Belegg er løst og ikke tett.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet er påbegynt oppusset for flere år siden. Kabler er lagt, men ikke tilkoblet. Naturlig avtrekk.

Tiltak: Rommet må ferdigstilles om det skal kunne benyttes til sitt faktiske formål.

Ventilasjon bør oppgraderes til elektrisk/mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har passert normal/anbefalt levetid, fremstår nå som slitt og utdatert.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Det ble ved kontroll den 11.01.2024 funnet følgende feil/mangler:

Rapport

1. Kjøkken Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Det manglet jordforbindelse til oppvaskemaskin på kjøkken.

2. Stue Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Stikkontakt i stue var ikke betryggende festet, og hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad(åpent i toppen av stikk)

3. Gang Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

1.etg Det manglet jordforbindelse til stikkontakt for varmepumpe montert i trapp.

4. Baderom Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

1.etg Det manglet jordforbindelse til stråleovn på bad.

5. Soverom Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

1.etg Det var blanda jorda og ujorda stikkontakter på soverom 1.etg."

Bkk informerer om at rapporten er ikke meldt rettet.

Energi

Oppvarming

Det er installert 2 stk. Luft-til-luft varmepumper i boligen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

Kommunale avgifter

Kr 26 566

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 336 567

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 346 268

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 358 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/358:

22.02.1967 - Dokumentnr: 501176 - Vilkår i kjøpekontrakt

Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt

fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

- Den enkelte eier av tomt som er utskilt av området er berettiget til å legge ledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter bygningsmyndighetenes anvisning.
- Elektrisitets- og telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor.
- Hvis en bakenforliggende tomt i h. t. reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende tomter, kan han ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at eierne av de foranliggende tomter straks bidrar med sin del av anleggsomkostningene.
- Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige samtykke. Ikke i noe tilfelle kan det drives fabrikk, verksted eller annen virksomhet som sjenerer naboer med røk, larm, lukt o.l. eller handelsvirksomhet, forlystelsesetablisement, hotell, pensjonat eller restaurant.

28.12.1966 - Dokumentnr: 507770 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:346

01.01.2020 - Dokumentnr: 1816023 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:358

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 30.10.1967.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart (udatert).
- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus og garasje datert 18.05.1966.
- Uttalelse fra Arna helseråd vedr. vann og kloakk datert 22.06.1966.

- Tegninger stemplet med godkjenning 04.07.1966.
- Godkjent byggemelding for våninghus, på vilkår, datert 12.07.1966.

Det er avvik fra byggetegningene.

U. etasje. Hvor det idag er 2 soverom og kjellerstue er det tegnet inn bakgang/vasker og hobbyrom. Det er ikke gjort noe bruksendring fra dette til dagens bruk.

1. etasje. Hovedsoverom var opprinnelig 2 soverom. Dette er ikke krav til å søke bruksendring.

Avvik som foreligger overtas av kjøper ved kjøp av eiendommen. Dette gjelder også eventuell risiko mot bygningsmyndighetene.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til eneboliger.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20040000

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5, ÅDNAMARKA, BOLIGOMRÅDE A

Ikrafttrådt: 15.11.1966

Saksnr: 190510753

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 63130000

Plannavn: ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING

Saksnr: 202220446

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedmålene med planforslaget er:

- Å legge til rette for en utvikling av de sentrale delene av Indre Arna som gjør at området kan utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg.

- Å oppnå høyere bærekraftig mobilitet i Indre Arna.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til sentrumsformål (byfortettingssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Faresone ras. Dekningsgrad 53,3 %.

Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna. Dekningsgrad 100,0 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 26,3 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 64190000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 942 MFL., VOLLAVEGEN BOLIGER

Saksnr: 201415757

- Eiendommen ligger i et eksisterende boligområde som i hovedsak er bebygd med eneboliger og rekkehus. Planområdet ligger i en vestvendt skråning ned mot Vollavegen. Det er omtrent 8 meter høydeforskjell i planområdet. Like øst for planområdet skrår terrenget bratt opp mot fjellet Ådnanipa. Hovedformålet med planforslaget er å regulere til formål blokkbebyggelse (BBB) i form av et leilighetsbygg med 12 boenheter fordelt over 4 etasjer. Fellesparkering er planlagt i 1. etasje. En av eneboligene (Vollavegen 20) og de to uthus som ligger innenfor formålet BBB

forutsettes revet for å gjøre plass til nybygget. I planen inngår også to eksisterende eneboliger nord og øst for BBB. Disse er tatt med da de ligger på samme eiendom gnr/ bnr 287/942. Boligene foreslås med formål frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2), hovedsakelig i tråd med eksisterende situasjon. Det foreslås noe økt utnyttelsesgrad og byggehøyde for BFS1 og BFS2, for å gi rom til mindre tiltak på eiendommen.

. Gjelder areal nedenfor boligen, Vollavegen.

Planid: 71180000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 12 MFL., INDRE ARNA-VEGEN

Saksnr: 202227188

- Det planlegges å tilrettelegge for oppføring av nye boliger, i form av rekkehus og småblokker/ punkthus, med tilhørende infrastruktur. Hvorvidt all eksisterende boligbebyggelse i planområdet skal rives, eller noe, f.eks. enebolig fra 1933, skal rehabiliteres, vil vurderes underveis i planprosessen.

- Gjelder areal nedenfor boligen, rundt Vollavegen og Indre Arnavegen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/301

Bygningsnr: 139353935-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 20.03.2014

Saksnr: 201408956

- Gjelder Stølsvegen 45

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 449 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 452 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr XXXXXX. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025





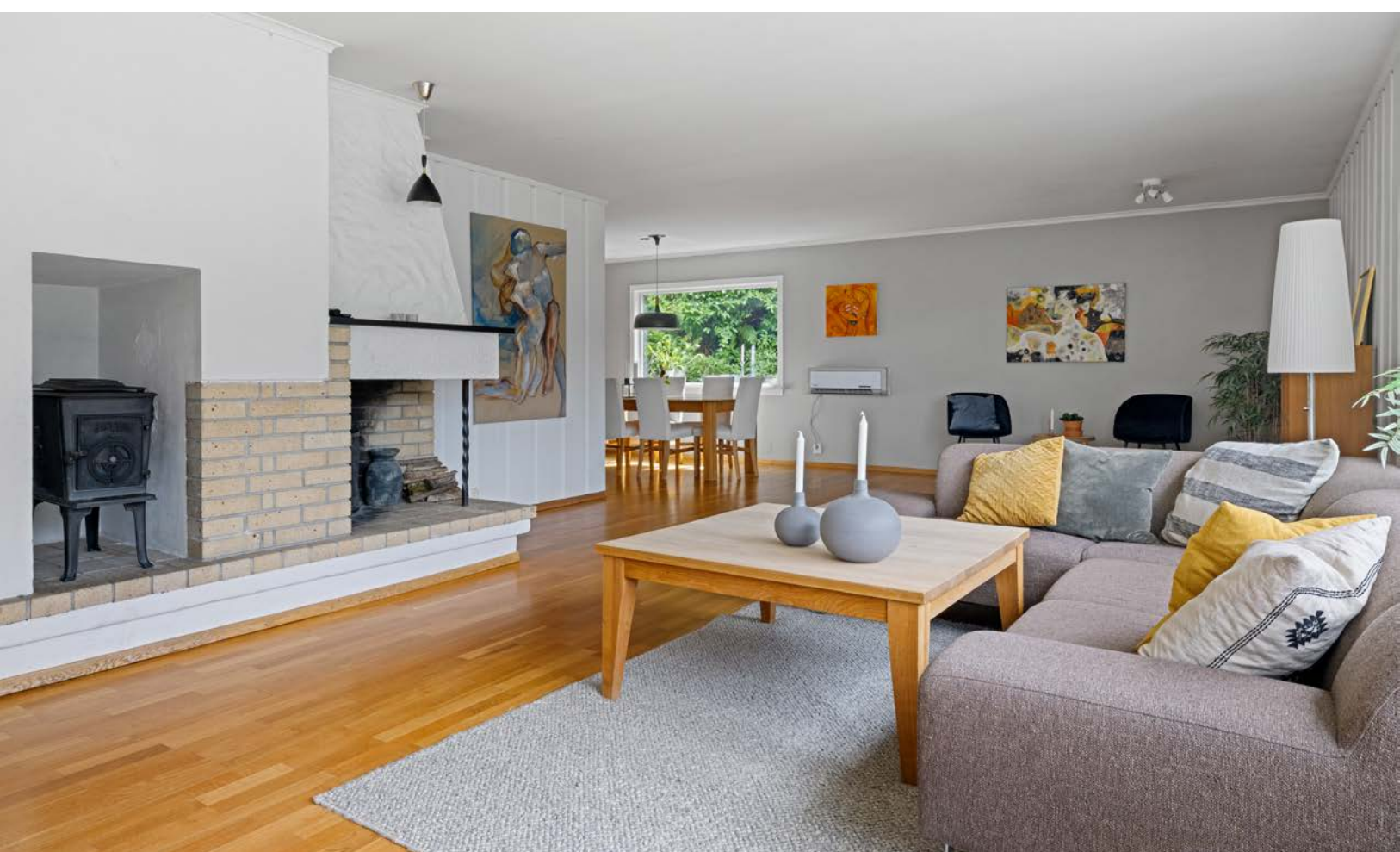


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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







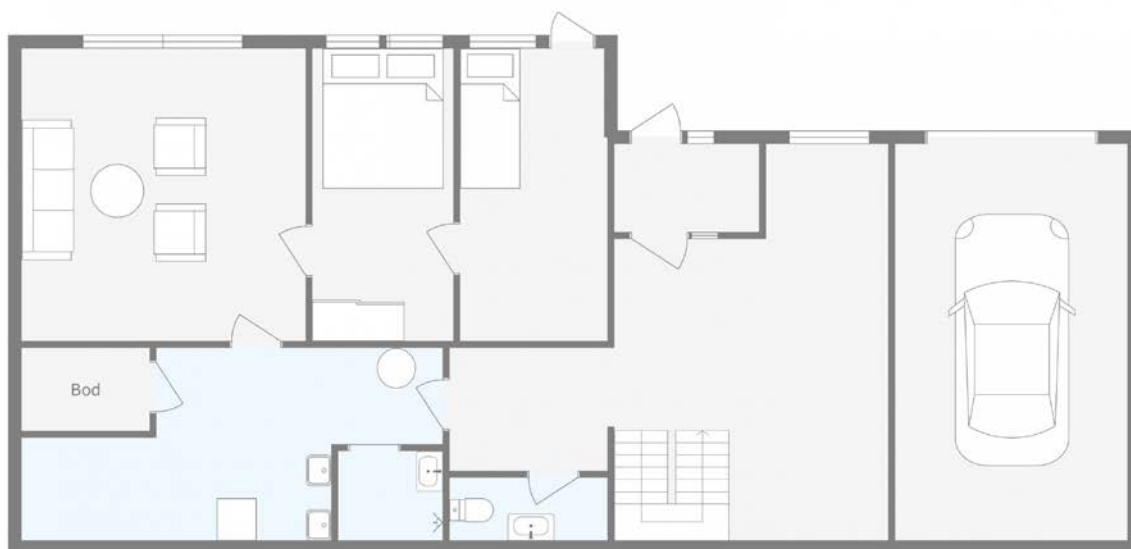






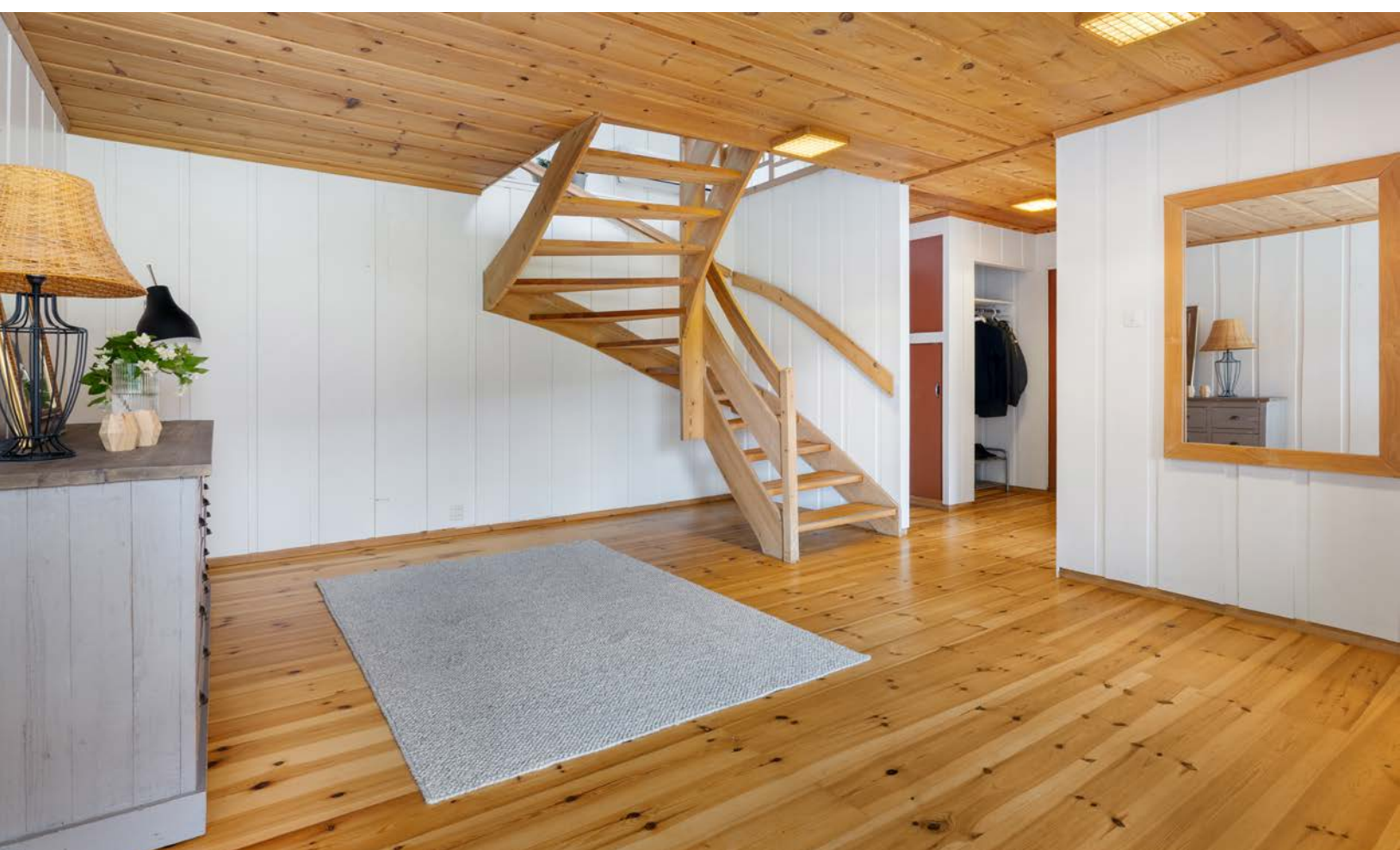






Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

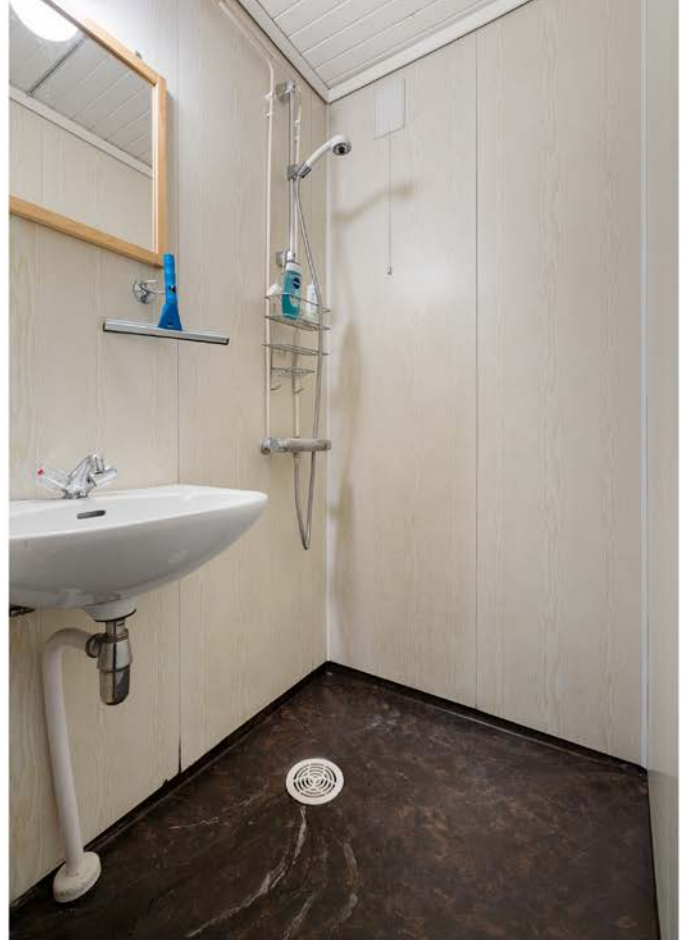
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Stølsvegen 66, 5260 INDRE ARNA

📖 BERGEN kommune

gnr. 287, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 13739-3322

Referansenummer: HJ1511

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

Norsk takst

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



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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT

Enebolig.

Oppført 1968.

Innredet over to etasjer med kryploft.

- Underetasje og 1. Etasje.

Oppussing-/rehabiliteringsobjekt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:

- 1-stavs tregulv, 1-stavs parkett og 3-stavs parkett,

Veggene er bekledd med:

- Malt panel og malt strie.

Takene er bekledd med:

- Malt panel, malt plateledning og takplater.

Vaskerom - Underetasje

Areal: 14,6 kvm.

Belegg/malt betong på gulv og våtromsplater, panel og murpuss på vegger. Panel i himling.

To stråleovner.

Vaskerommet inneholder:

Varmtvannstank, skyllekar opplegg for vaskemaskin samt eget dusjrom med dusj og servant.

Bad - 1. Etasje

Areal: 5,6 kvm.

Malt belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Stråleovn på vegg.

Badet er innredet med: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken - 1. Etasje

Areal: 10,7 kvm.

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette frontet, laminat benkeplate og heldekkende vaskekum av stål

Veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Luft til luft varmepumper.

- Åpen peis i stue.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringskap med skur- og automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

200 liters varmtvannstank fra 1982.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

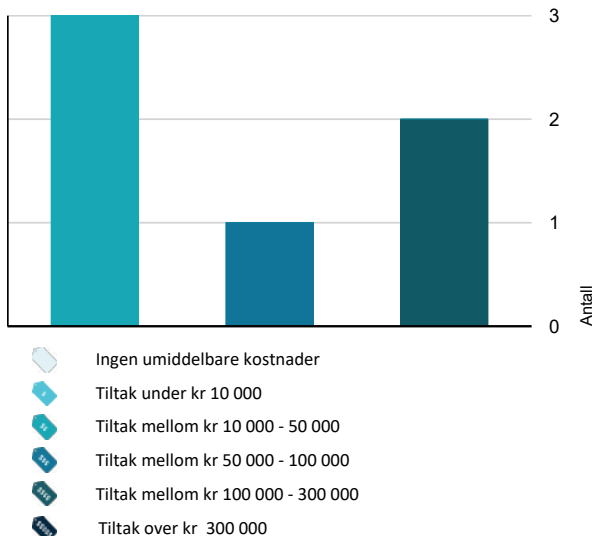
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1968

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en gjennomgående eldre enkel standard.
Om dagens boligstandard skal oppnås så må boligen rehabiliteres.

Vedlikehold

Boligen har i dag ett større etterslep på vedlikehold og oppgradering.
Anses derfor å være ett rehabiliteringsobjekt hvor det må påregnes større kostnader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Eilert opplyser om at taktekking er skiftet i 2020.
Arbeider ble da utført av Tømrer Terje Ganstø AS.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er av høy alder og bærer noe preg av det:
- Begrenset isolasjonsevne iht. Dagens krav/Standard.
- Stedvis noe slitt kledning.

I områder med eldre/skadede vinduer kan det ikke utelukkes at også konstruksjonen rundt vinduer kan være skadet, denne må undersøkes ifbm. Utskifting av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning bør rengjøres og males.
Utskifting av enkelte bord må da utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe av isolasjonen på loftet er litt skadet/slitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Isolasjon kan skiftes.

Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 1965, 1968, 1985, 1995 og 1999.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene i boligen er generelt av svært høy alder iht. Normal/anbefalt levetid.

Vinduer bærer preg av det, hvor følgende er registrert:

- Flere vinduer med store råteskader.
- Genrelt sprekker i treverk med vedlikeholdsbehov.
- Avskallet maling.

Eldre vinduer har også begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av flere vinduer, men på bakgrunn av alder så bør det vurderes utskifting av alle vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av teak med felt av 1-lags glass.

Døren er datert:

- 1968.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.
- Avskallet lakk på utside.
- Sprekker/slitasje i treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 1972.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.
- Noe slitasje på utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.
- Avskallet maling på utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det:

- Begrenset isolasjonsevne.
- Noe slitasje på utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men på grunn av alder så bør utskifting naturligvis også vurderes.

Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har store råteskader og er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes i sin helhet.

Kan ikke utelukkes at treverk rundt dør også må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong på 12 kvm.

Utgang fra hall m/trapp til terrasse på 21 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er innredet under/mot terreng.

Gulv mot grunn av betong og tregulv (eier opplyser om at det er sand/pukk under tregulv).

Vegger mot grunn av murkonstruksjoner, pusset og malt.

Vegg i hall er utlektet.

Naturlig ventilasjon.

Det er utført overflate søk på gulv og vegger, da ingen unormale forhold registrert.

Ved stiktakning så registreres det forhøyede verdier i gulv/vegg i kjellerstue.

Ved hulltaking i hall m/trapp så registreres det ikke fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon, det vil derfor være naturlig med fukt opptrekk fra grunn og grunnmur grunnet manglende dampsperr.

Forhold vedr. Fukt anses som normal iht. Alder, men en må ifbm. Rehabilitering forvente/påregne at oppforet tregulv mot grunn mulighets må utbedres/fjernes.

Det gjøres også oppmerksomt på at rom under terreng/tregulv mot grunn er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt-/kondens og råteproblemer.

Bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere gå mer inngripende undersøkelser for å avdekke de faktiske forhold. Større tiltak kan ikke utelukkes.

Dagens ventilasjonsløsning bør oppgraderes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 14,6 kvm.
Belegg/malt betong på gulv og våtromsplater, panel og murpuss på vegger. Panel i himling.
To stråleovner.

Vaskerommet inneholder:
Varmtvannstank, skyllekar opplegg for vaskemaskin samt eget dusjrom med dusj og servant.

Vaskerommet er opprinnelig, men dusjrom synes å være etablert etter byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ikke tettesjikt eller sluk iht. Dagens krav.

Dusjrom har stor slitasje:

- Baderomsplater er fuktskadet.
- Belegg er løst og ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,6 kvm.
Malt belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.
Stråleovn på vegg.

Badet er innredet med: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning.

Alder er ikke kjent, men antatt fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

Badet har passert normal/anbefalt levetid, fremstår nå som slitt og utdatert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.

Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 10,7 kvm.

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette frontet, laminat benkeplate og heldekkende vaskeum av stål

Veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,8 kvm.

Betonggulv, malte overflater.

Inneholder: Toalett (ikke tilkoblet) og servant.

Naturlig avtrekk via ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er påbegynt oppusset for flere år siden.

Kabler er lagt, men ikke tilkoblet.

Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må ferdigstilles om det skal kunne benyttes til sitt faktiske formål.

Ventilasjon bør oppgraderes til elektrisk/mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. Fare for lekkasjer.

Vannrør anses å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via diverse ventiler.

Boligen har ventilasjon fra oppføringsstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har en eldre og enkel ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifbm. Oppussing/rehabilitering så vil det være naturlig å oppgradere dagens ventilasjonsløsning.

Varmesentral

Det er installert 2 stk. Luft-til-luft varmepumper i boligen.

Tilstandsrapport

Varmepumpe v/trapp er i følge eier fra: 2020.

Varmepumpe stue er datert: 2011.
- Innmat skiftet for ca. 2 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er slitt og har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken må påregnes skiftet, selv om den i dag fungerer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i hall m/trapp.

Inneholder: Skru- og automatsikringer samt strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegget i boligen er i all hovedsak fra byggeår samt 80-tallet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført i senere tid.

Nye eiere må påregne og forvente at el-anlegget må oppgraderes, spesielt om boligen skal rehabiliteres/oppgraderes.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke utført stor endringer ette byggeår.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. 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?
Ja Kontroll utført for 2 år siden, avvik er lukket.
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

7. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Saltutslag, løssmurspuss og fuktvandring i grunnmur er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murkonstruksjoner.
Inn- og utvendig pusset og malt.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrående terreng.
Fall på terreng mot boligen, men ett større flatt parti helt inn mot grunnmuren.

Tomten er i dag noe overgrodd og lite stelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot boligen, men siste del inn mot grunnmur fremstår som flatt.
Sol og opplett på befaring, så overvann kan ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av skrående terreng så bør det etableres ett overvannsystem på bakside av boligen.
Justert terreng som leder vekk overvann/tilsig, aquadrain system el.l.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

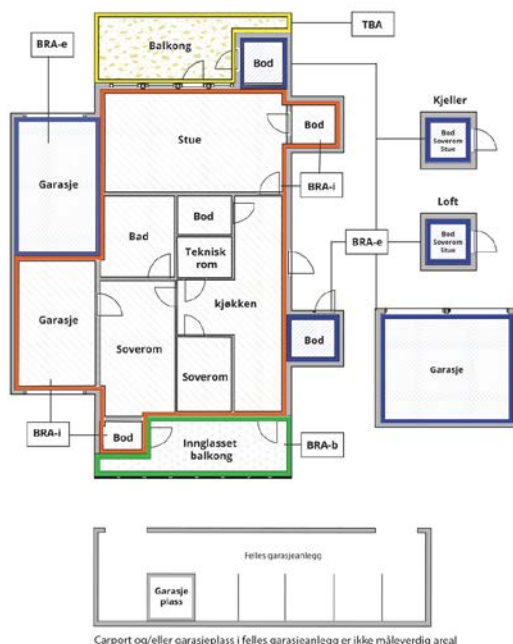
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	87	20		107	
1. Etasje	117			117	33
Loft					
SUM	204	20			33
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Gang, Soverom, Kjellerstue, Bod	Garasje	
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Hall m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue		
Loft	Kryploft		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

Underetasje

- Entré: 2,6 kvm.
- Hall m/trapp: 26,1 kvm.
- Toalettrom: 1,8 kvm.
- Gang: 9,1 kvm.
- Soverom: 9,2 kvm.
- Kjellerstue: 16,7 kvm.
- Vaskerom: 14,6 kvm.
- Bod: 4,2 kvm.
- Garasje: 19,7 kvm.

1. Etasje

- Hall m/trapp: 10,5 kvm.
- Gang: 2,6 kvm.
- Soverom 1: 16 kvm.
- Soverom 2: 10,6 kvm.
- Bad: 5,6 kvm.
- Soverom 3: 6,3 kvm.
- Stue: 51,2 kvm.
- Kjøkken: 10,7 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	200	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Stig Kyrre Fagerhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	358	0	0	931.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsvegen 66

Hjemmelshaver

Fagerhaug Stig Kyrre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ1511>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Stølsvegen 66 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rokneholo Linje 29	4 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 26.3 km
Bergen Flesland	32 min

Skoler

Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	6 min 3.6 km
Arna videregående skole 200 elever	5 min 2.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min 14.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	12 min
Arna Supercharger	12 min

«Luftig, stille og rolig med gode kommunikasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

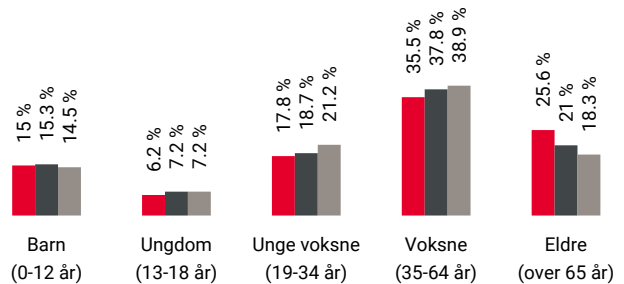
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Arna	2 035	944
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.8 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Indre Arna	10 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	11 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

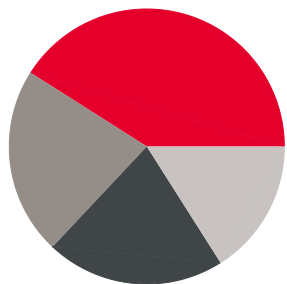
⚽ Sentralidrettsanlegg Arna 10 min 🚶
Fotball, friidrett 0.8 km

⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 12 min 🚶
Fotball 1 km

🚴 Arna Treningssenter 21 min 🚶

🚴 CrossFit-Bruket 21 min 🚶

Boligmasse



41% enebolig
21% rekkehus
22% blokk
16% annet

«Frisk luft, rolige omgivelser, nærme alt du kan tenke deg av handel 10 minutter unna. :) Bergen 8 minutter med tog, masse deilig regn. :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

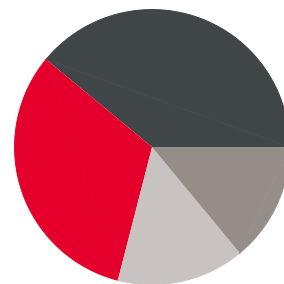
11 min 🚶



Apotek 1 Arna

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



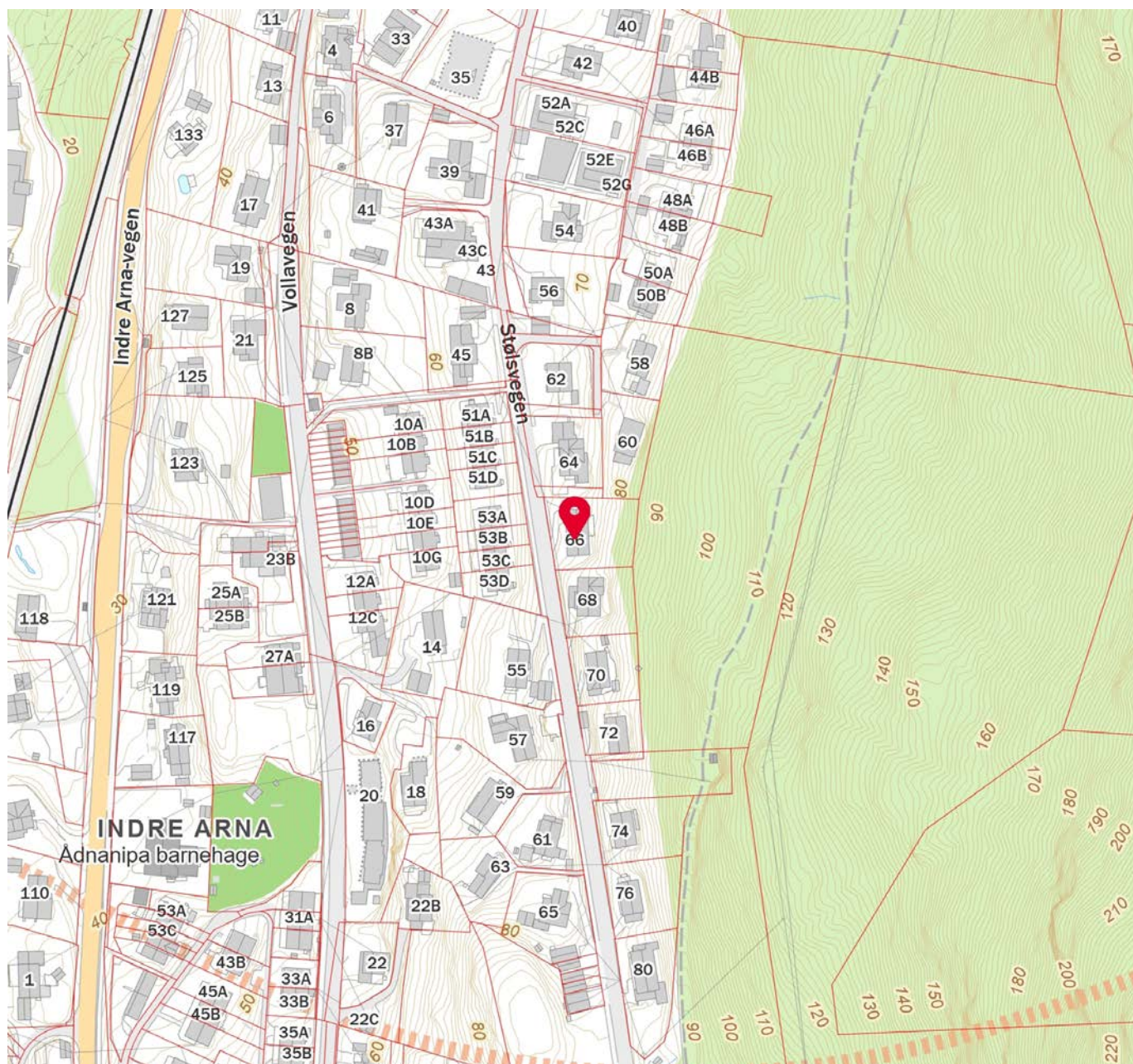
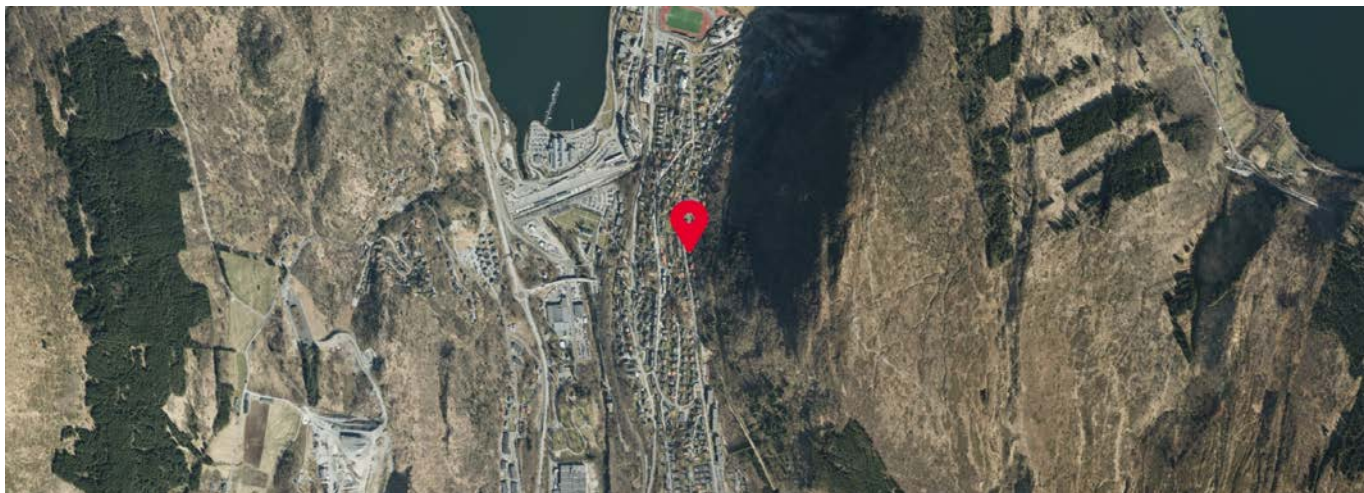
0%

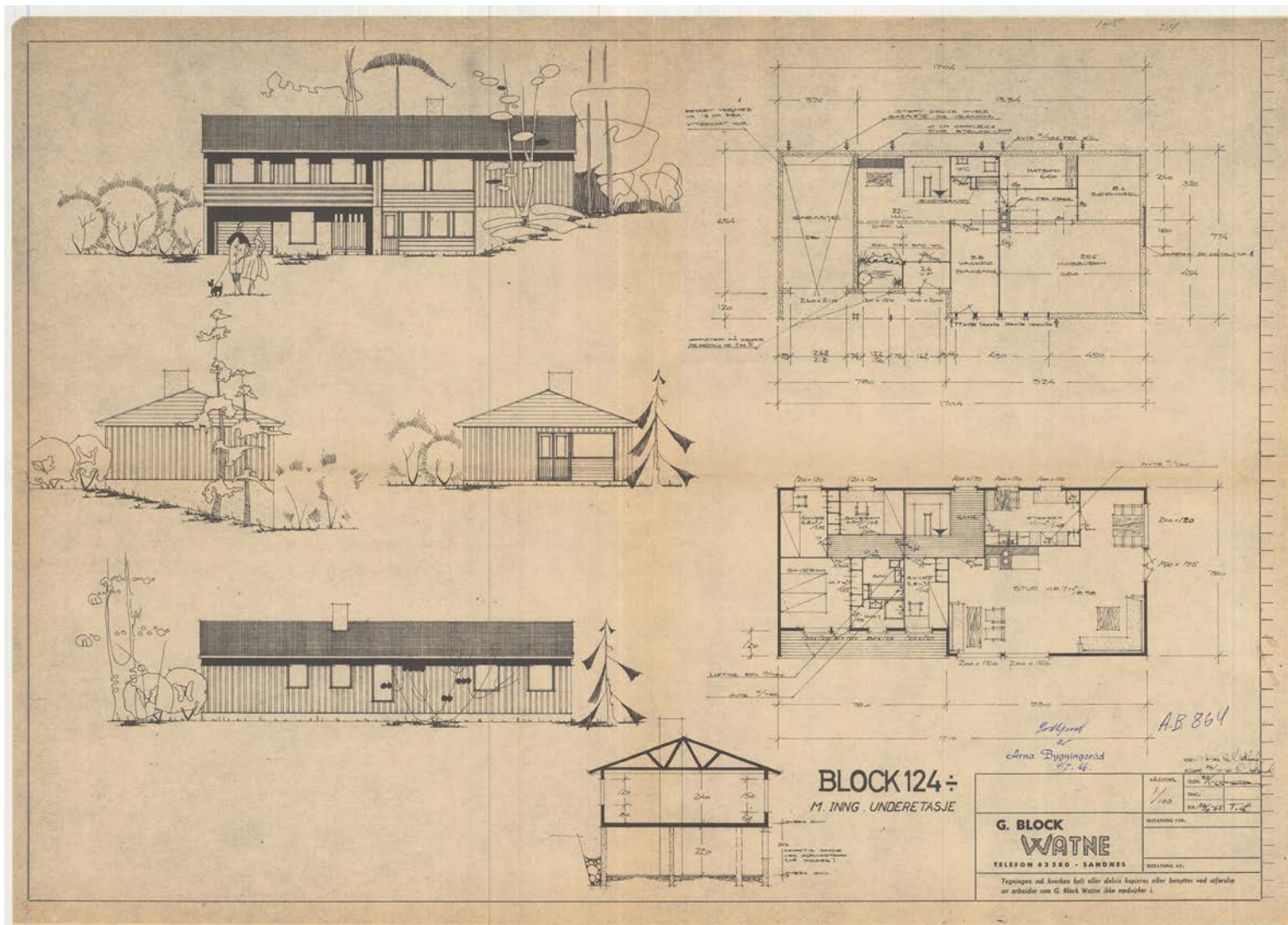
45%

Indre Arna
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/358/0/0

Adresse: Stølsvegen 66, 5260 INDRE ARNA



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

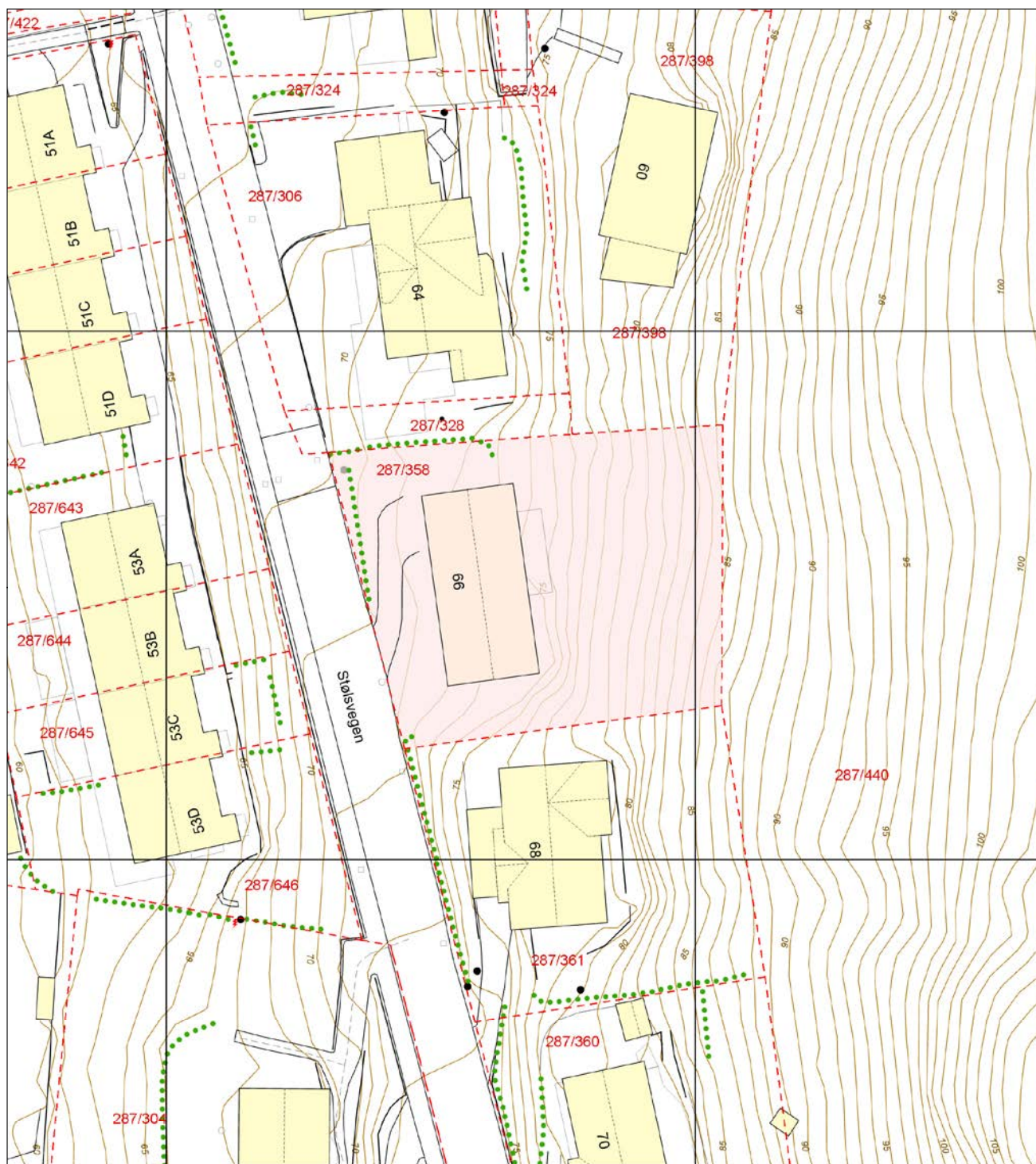
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 12.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/358/0/0

Adresse: Stølsvegen 66, 5260 INDRE ARNA



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Stølsvegen 66
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre