

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-

Omkostn.: Kr 126 140,-

Total ink omk.: Kr 5 116 140,-

Selger: Eric Aksdal

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1967

BRA-i/BRA Total 195/240 kvm

Tomtstr.: 2690.7 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 69

Oppdragsnr.: 1501260037

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Hardangervegen 458. Her bor du i rolige og tilbaketrukkne omgivelser med gode solforhold og nydelig utsikt over Sjøylevatnet.

Kort oppsummert:

- Tomt på hele 2 690,7 m²
- Solrik terrasse på ca. 64 m² med fri og fin utsikt
- To nye bad i 1. etasje (2026)
- Nytt kjøkken i 1. etasje fra (2026)
- Etterisolering, ny kledning og nye vinduer hoveddel (2014)
- Ca. 200 m til busstopp (linje 29 mot Nesttun/Arna Terminal)
- Ca. 3 minutters kjøring til dagligvare, barnehage og barneskole
- Leilighet i kjeller (ikke godkjent)
- 20 minutters kjøring til Bergen sentrum.
- 10 minutters kjøring til Nesttun senter og bybanestopp
- 10 minutters kjøring til Øyrane Torg og toget, hvor toget bruker 8 minutter til Bergen sentrum.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 240 kvm

TBA: 64 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm

Hall m/trap 13,6 m²

Bad/askerom 6 m²

TV-stue 17,3 m²

Soverom 7,5 m²

BRA-i: 46 kvm

Leilighet:

Stue/kjøkken 25,6 m²

Bad/vaskerom 7,9 m²

Soverom 9,6 m²

2. etasje

BRA-i: 104 kvm

Gang 15,4 m²

Stue/kjøkken 46,1 m²

Toalettrom 2 m²

Bad 3,6 m²

Soverom 16,5 m², 9,5 m² og 7,2 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

64 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 45 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2690.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet hage rundt boligen.
Asfaltert innkjørsel og gruset gårdsplass.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

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

Eiendommen ligger i et tilbaketrukket område, med utsikt utover Søylevatnet. Her får man rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til både kollektivtransport, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Søylen busstopp ligger ca. 200 meter fra eiendommen, med bussforbindelser via linje 29 i retning Nesttun og Arna terminal.

For dagligvarehandel kan man benytte Coop Extra Lone eller Spar Lone, som begge ligger ca. 3 minutters kjøretur unna. Det er ca. 10 minutter å kjøre til Arna stasjon, hvor toget tar deg videre til Bergen sentrum på ca. 8 minutter. Ved Arna stasjon ligger også Øyrane Torg, med et godt utvalg av butikker, spisesteder, Vinmonopol, apotek og øvrige servicetilbud.

Optimum treningssenter ligger ca. 5 minutters kjøretur unna. Med bil tar det ca. 20 minutter til Bergen sentrum og ca. 13 minutter til Nesttun.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Unneland barnehage
- Neshaugane barnehage
- Sædalen barnehage
- Lone skule
- Sædalen skole
- Nattland skole
- Slåtthaug skole

- Slåtthaug videregående skole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med metallpanner, fra ca 2013.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning og malte murer.

Vinduer:

Vinduer i 1. etasje med 2-lags glass, og i 2. etasje med 3-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvite gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmer.
To-fløyet terrassedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

På bad i 2.etg. Er det oppstått mellomrom mellom gulvflis og veggflis bak dusjkabinett.
Utbedret med silikonfug.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med silikonfug

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sartor vvs

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på bad i 1.etg Rørleggerarbeid i Leilighet.

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

- Ja

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

Nytt i 2026

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

- Ja

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

- Ja

Synlig vannskade i garderobeskap 2etg.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet tak før jeg kjøpte bolig. Usikker på årstall.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ifm. bygging av Leilighet ble det oppdaget fukt i kjeller. Det ble gravd opp og forbedret drenering.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lokalt byggfirma. foret ut kledning med 10cm. Totalt 30cm isolasjon montert. Nye vinduer i hele 2.Etg. Ny kledning.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: BEK AS

Beskrivelse av arbeidet: Bergen Elektro og Kjølleservice AS lagt opp nytt sikringskap i Garasje, samt stikkontakter og lys.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Isolert vegger og tak. Montert varmpumpe. Montert Garasjeport fra Carbo AS.

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

- Ja

Oppdaget fukt i kjeller ifm. bygging av leilighet.
grunnmur ble gravd opp og drenering ble utbedret.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: S.Rolland AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret tidligere Drenering.

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

- Ja

Se punkt 9.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: S. Rolland as

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp i drenering.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: MF Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert grunnmur ut om hage
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Kun den siden som er under grunn. Resten av huset er ut mot friluft.

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

- Ja

I perioder sett spor etter mus på loft.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Lokalt byggfirma

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt om bytting av kledning. Husker ikke firmanavn. I den anledning ble det montert musebånd.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sartor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget to nye bad.

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Aduro reintbrennende peis.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: BEK AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt sikringskap og oppgradert elektrisk anlegg.

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

- Ja

Tidligere eier bygget 46m² garasje. Denne er ikke

Bygget terrasse med pergola i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

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

- Ja

Ca. 46m² Leilighet.

Ikke søkt om.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke søkt om

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Spor etter mus på loft i garasje.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Tinglyst bruksrett på første del av vei inn til tomten.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Nika Nasibi har gleden av å presentere Hardangervegen 458 – en romslig og innholdsrik eiendom med flott beliggenhet, gode solforhold og nydelig utsikt utover Søylevatnet. Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og kort kjøreavstand til butikk, skole og barnehage. Eiendommen ligger på en stor tomt på hele 2 690,7 m², med gode parkeringsmuligheter både på egen tomt og i garasje. Boligen holder en gjennomgående god standard, uten TG3 i tilstandsrapport utarbeidet fra takstmann. Her kan det trekkes frem to bad og kjøkken i første etasje fra 2026 og etterisolering, ny kledning og nye vinduer hoveddel fra 2014

Beliggenheten er ideell for deg som ønsker en kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til by. Søylen busstopp ligger ca. 200 meter unna, med gode bussforbindelser mot Nesttun Terminal og Arna Terminal. Dagligvarebutikker som Coop Extra Lone og Spar Lone ligger en kort kjøretur unna, og fra Arna stasjon tar toget deg til Bergen

sentrum på ca. 8 minutter. I tillegg finner du Øyrane Torg med et bredt servicetilbud i nærheten. Området byr også på gode treningsmuligheter og et godt utvalg av skoler og barnehager.

Hoveddel:

I boligens hovedetasje ønskes du velkommen inn i en romslig hall med trappegang på hele 13,6 m², som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det innredet med en romslig garderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue / kjøkken:

I boligens 2. etasje finner du boligens naturlige samlingspunkt – en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 46,1 m². Her er det rikelig med plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet har store vindusflater som rammer inn en nydelig og naturskjønn utsikt over vannet, omkringliggende fjell og grøntarealer. Peisovnen bidrar til god oppvarming og hygge.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig treterrasse på ca. 64 m². Terrassen byr på gode solforhold og flott utsikt, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Terrassens generøse areal gjør det enkelt å innrede med sittegrupper i flere soner, grill og beplantning. Fra terrassen er det videre adkomst til plen, som egner seg ypperlig til lek og moro for barnefamilien.

Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt, med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er praktisk utstyrt med halvøy som gir mer arbeidsplass, samt fungerer som spiseplass.

Tv-stue:

Det er innredet med TV-stue på 17,3 m² i boligens første etasje, perfekt som et ekstra oppholdsrom for barnefamilien eller ungdommen i hus.

Bad 1. etasje:

Det er innredet med moderne bad/vaskerom i første etasje fra 2026, med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og stilren innredning bestående av dusjdører, servant med møblement, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:

Bad fra ca. 2002 med dusjkabinett, servant og gulvvarme. Direkte tilkomst fra hovedsoverom.

Toalettrom 2. etasje:

Rommet er innredet med wc og servant.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom i hovedetasjen på henholdsvis 16,5 m², 9,5 m² og 7,2 m² som gir fleksible løsninger for familie eller gjester. Det største soverommet er naturlig benyttet som hovedsoverom, innredet med garderobeløsning og med god plass til dobbeltseng og standard soverommøblement. Resterende soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Det er innredet med gjesterom i boligens første etasje. Rommet har et areal på 7,5 m². Rommet overholder ikke krav til lysinnslipp i følge takstmann.

Leilighet:

Kjelleren er omgjort til leilighet. Det er ikke foretatt byggemelding eller omsøking for bruksendring av arealet. Areal er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Leiligheten fremstår med en praktisk planløsning. Her finner du en stue- og kjøkkenløsning på 25,6 m², som gir en hyggelig oppholdsplass. Kjøkkenet er fra 2026 og har glatte fronter, laminat benkeplate samt integrert stekeovn og platetopp.

Videre inneholder delen et flislagt bad/vaskerom fra 2026 med elektrisk gulvvarme, dusjdører, servant med møblement, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er på 9,6 m² og har god størrelse.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat, parkett og fliser på gulver.

Panel, platet og malte vegger og himlinger.

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. Boligen har ikke fått TG3 i tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere på ene siden av taket.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Spor etter mus i loft.

Tiltak: Det bør utføres tiltak som hindrer skadedyr i å komme inn i boligen.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opprinnelig skorstein.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

Innvendig > Rom Under Terreng: Utforede yttervegger mot grunnmur er en risiko konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Tiltak: Utforede yttervegger innvendig under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejerns rørene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering mot nord og under bygget.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Det er ikke behov for å utbedre dreneringen. Den er fra byggeår, men det var ikke tegn til vanninnsig, saltutslag eller fukt innvendig før vegger ble lukket

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Opprinnelig septiktank.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk. Eier opplyser at det er en sprekk mellom gulv og vegg bak dusjkabinett, og at denne ble tettet med silikon.

Tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er smurt nedi sluk, uten klemring.

Opprinnelig støpejernsluk. Badet er ca 24 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningens skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, bortsett fra at sluken må rengjøres ofte.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Det er kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuktsikringssystem under vask/oppvaskaskin.

Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

Kjøkken > 1. etasje utleie > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuktsikringssystem under kjøkkenbenk.

Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adgang til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er ikke tilkomst for kontroll av kryp kjeller, utover gjennom lufteventiler.

Tiltak: Husets kryp kjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom kryp kjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere inspeksjonsluke.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot yttervegg og av plank, med plater på begge sider.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Helse miljø og sikkerhet:

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Tiltak: Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille

krav på byggetidspunktet. Det bør monteres håndløper på vegg. Radonmålinger bør utføres.

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

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Det ble ved kontroll den 24.01.2018 funnet følgende feil/mangler:

Rapport

1 Sikringssskap Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21
Jordfeilbryter for K13(3fase stikkontakt i kjeller) løste ikke ut på testknapp.
2 Vaskerom Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22
Ledninger på vaskerom var ikke avslutta forskriftsmessig."

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 082 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, slam og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 143 738 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 574 952 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 69 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:

4601/3/69:

11.01.1960 - Dokumentnr: 30176 - Bestemmelse om gjerde

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres fra Kartverket.

26.10.1962 - Dokumentnr: 306693 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

- Eiendommen har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg, på vilkår. Vilklårene omhandler utførelse av veien, plikt til å foreta endringer på vegbanen om det kreves av vegvesenet, vedlikehold etc.
- Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter Vegvesenets anvisning.
- I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten Vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på veggen.

22.01.1959 - Dokumentnr: 300336 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:3 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 980435 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:3 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attest/midlertidig brukstillatelse for oppført bygning i henhold til byggemelding. Attesten er datert 20.10.1967.

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

Det foreligger godkjente tegninger, men det er noe avvik fra disse. Kjøkken er forstørret ved å ta areal fra opprinnelig vaskerom og gang.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Det er søkt om tilbygg carport, men søknaden ble sendt i retur da det manglet dispensasjon fra Statens vegvesen. Dispensasjon fra vegvesenet var et krav fra kommunen for å få tiltaket godkjent. Carporten er bygget uten godkjent byggemelding fra kommunen. Det er i senere tid blitt satt inn garasjeport også. For å få dette godkjent som garasje må det søkes til kommunen. Kjøper overtar eventuell risiko mot kommunen ved kjøp av eiendommen.

Kommentar fra takstmann:

Vinduet i soverom i 1. etasje er for lite. Det har et lysmål på 0,47 m². Rommet er 7,5 m².

Krav til vindu i rom for varig opphold er at vindusflaten skal dekke ca 10 % av gulvarealet.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg våningshus datert 16.05.1961.
- Før byggetillatelse kan godkjennes må kloakk og vei avklares, datert 21.09.1961.
- Kart med godkjent plassering av bolig datert 06.08.1962.
- Søknad om godkjenning av tegning og gravetillatelse parallelt utført med opparbeidelse av vei og avløp, datert 04.03.1963.
- Veirett over bnr 2 og 3 datert 26.11.1963
- Veirett helt frem til tomten må foreligge før byggemelding kan godkjennes, datert 13.02.1964.
- Tillatelse til igangsetting av grunnarbeid, parallelt med opparbeidelse av adkomsveg og kloakkanlegg, datert 18.02.1964.
- Utvendig kloakk og septiktank kontrollert og godkjent, datert 15.11.1966.
- Tegninger stemplet med godkjenning 30.12.1966.
- Byggetillatelse kan gis ved godkjenning av kloakkanlegg og vegkontoret har gitt utsettelse med nedlegging av rør (stikkgrøft) i avkjørsel til riksveg, datert 30.12.1966.
- Tegning tilbygg datert 08.02.2005.
- Basiskart datert 09.02.2005.
- Melding om tiltak, påbygg carport, stemplet 21.04.2005.
- Omgjøring av søknad, tilbygg bolig, datert 26.04.2005.
- Retur av melding om tilbygg bolig; det mangler dispensasjon fra Statens vegvesen. Datert 22.06.2005.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Eiendommen har veirett, men denne er ikke tinglyst. Det foreligger tinglyst rettighet fra vegvesenet til avkjørsel fra riksveg.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Rensing på vanninntaket. Opplysninger om vann er hentet fra tilstandsrapport.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank.

Kommentar fra kommunen:

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal.

Hvis det blir behov for ekstra tømming av septiktank, må eier selv kontakte et slamsugefirma. Bedriften vil fakturere eier direkte for denne tømmingen, som er

utenom de kommunale avgiftene. Hvis det blir etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til dette. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det bli gitt pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirensanlegg.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til LNF etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad: 95,8 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 42,5 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad: 57,5 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

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.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.04.2026





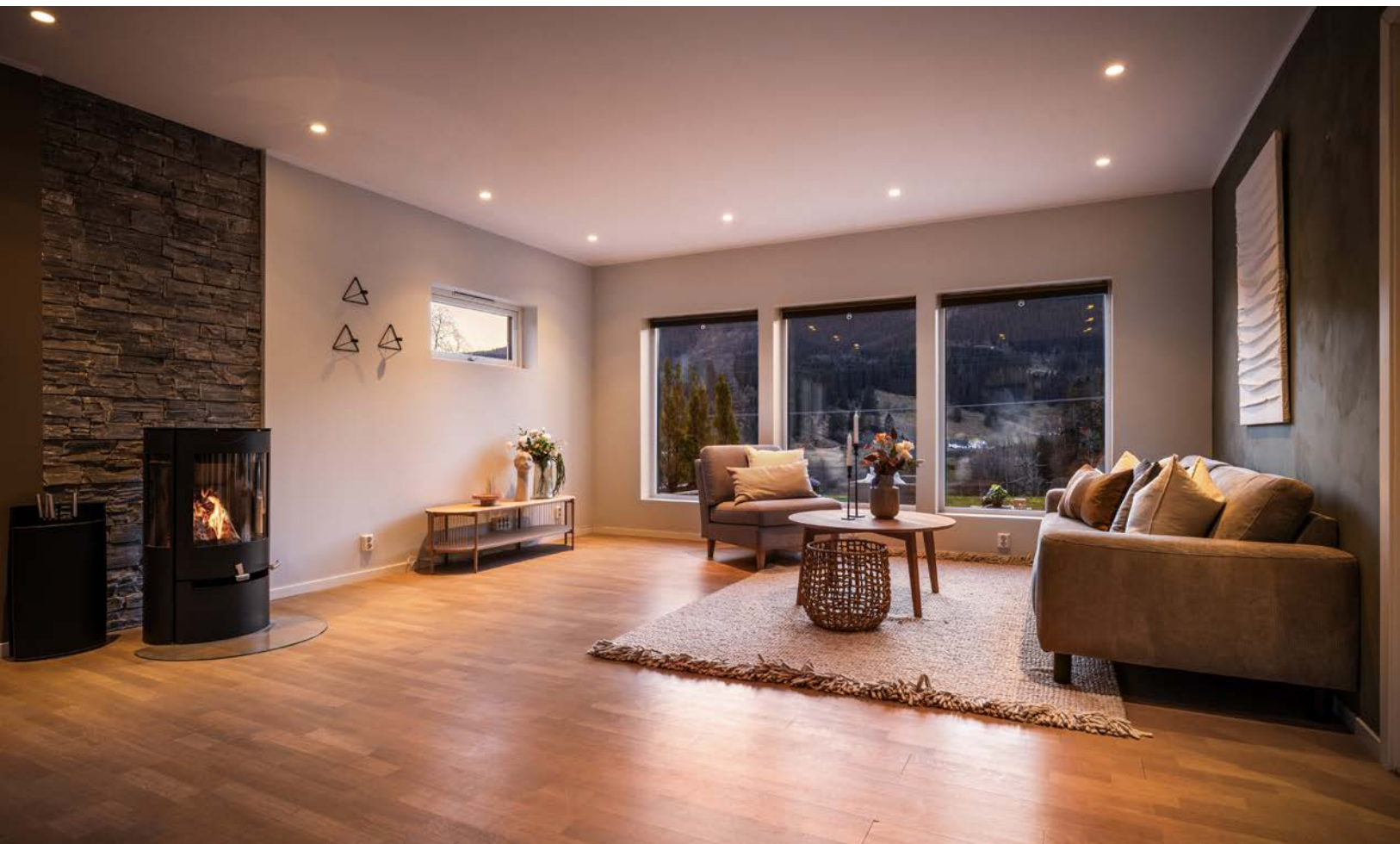
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



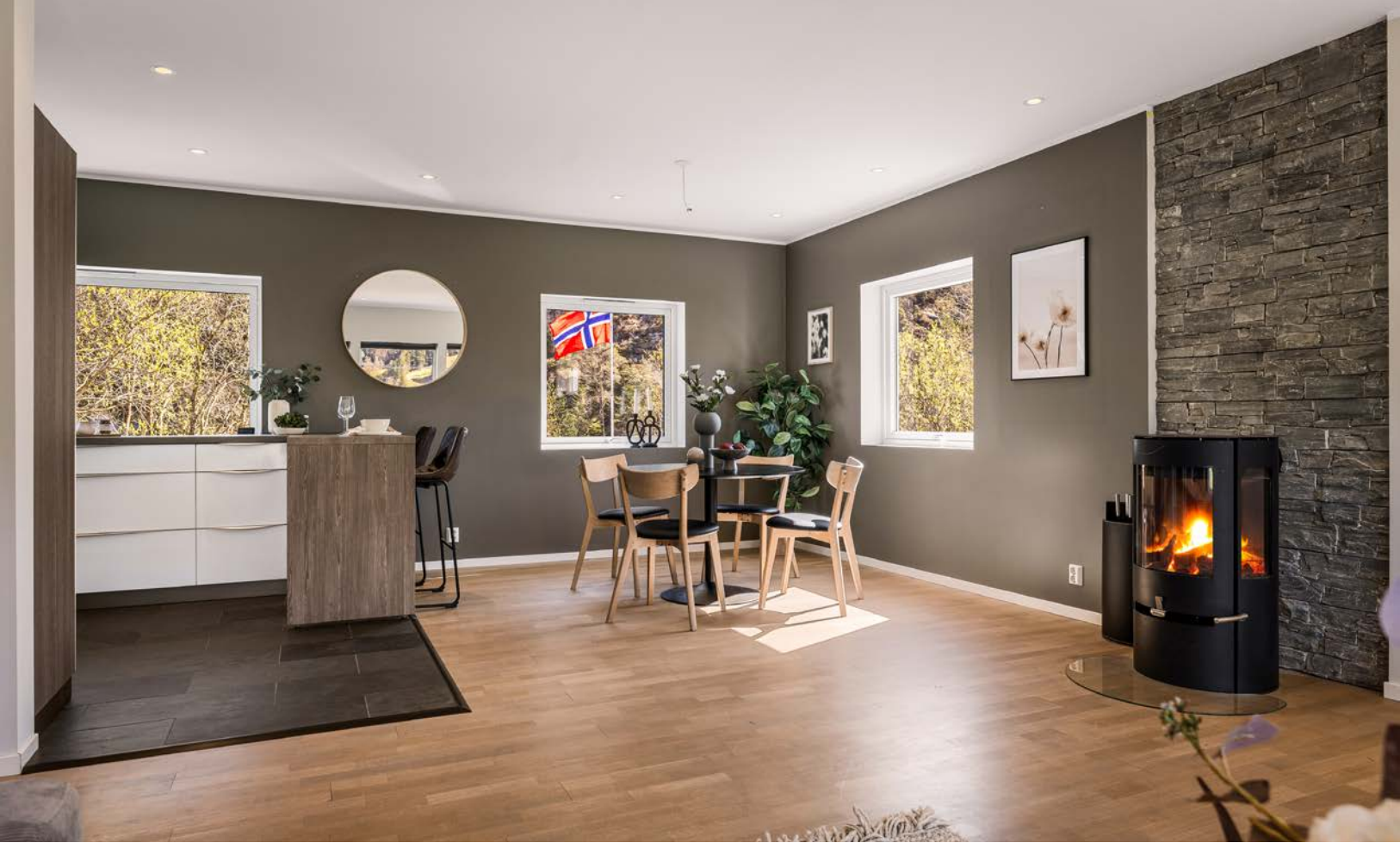
**Wilhelmsen
Foto**

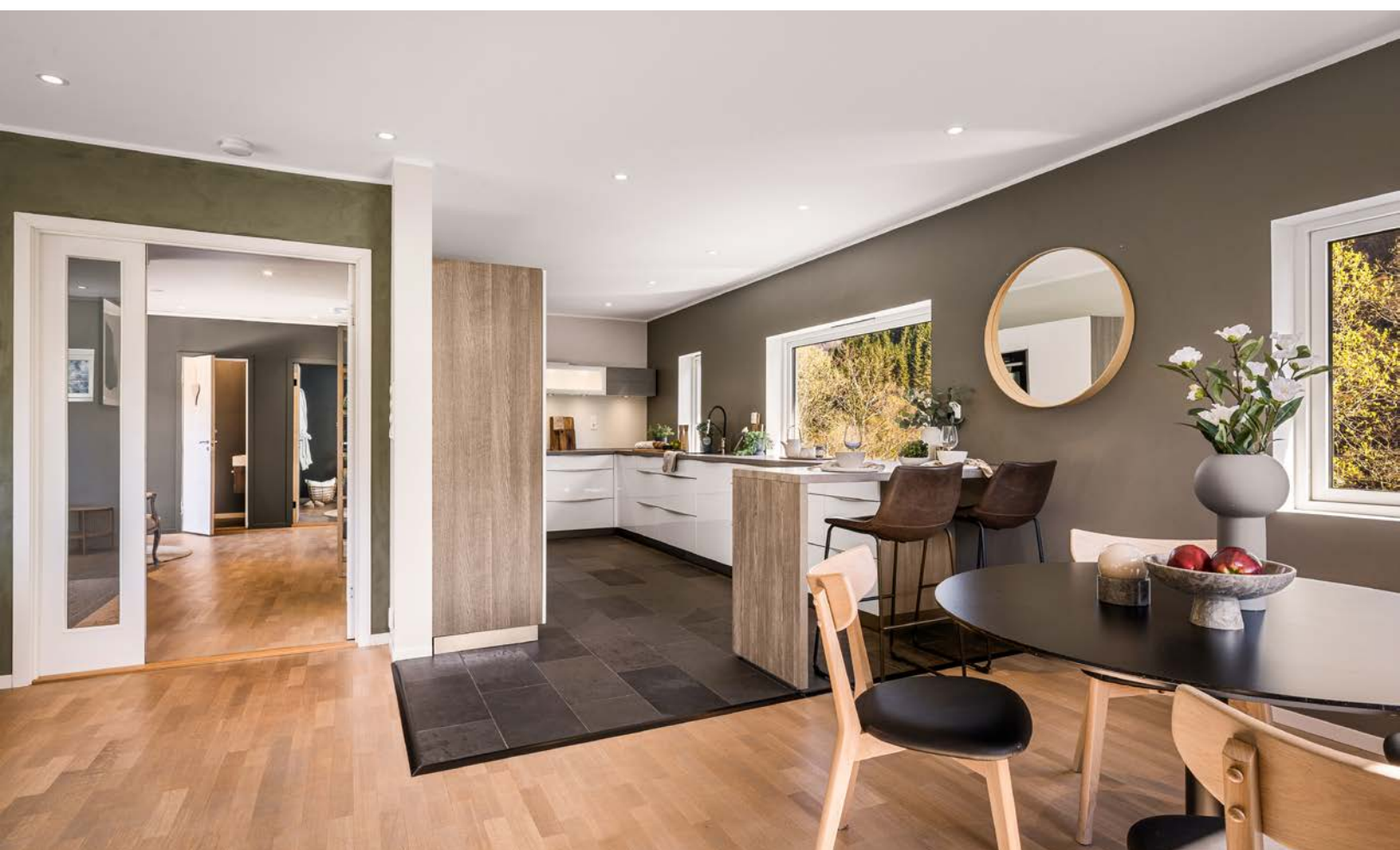
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























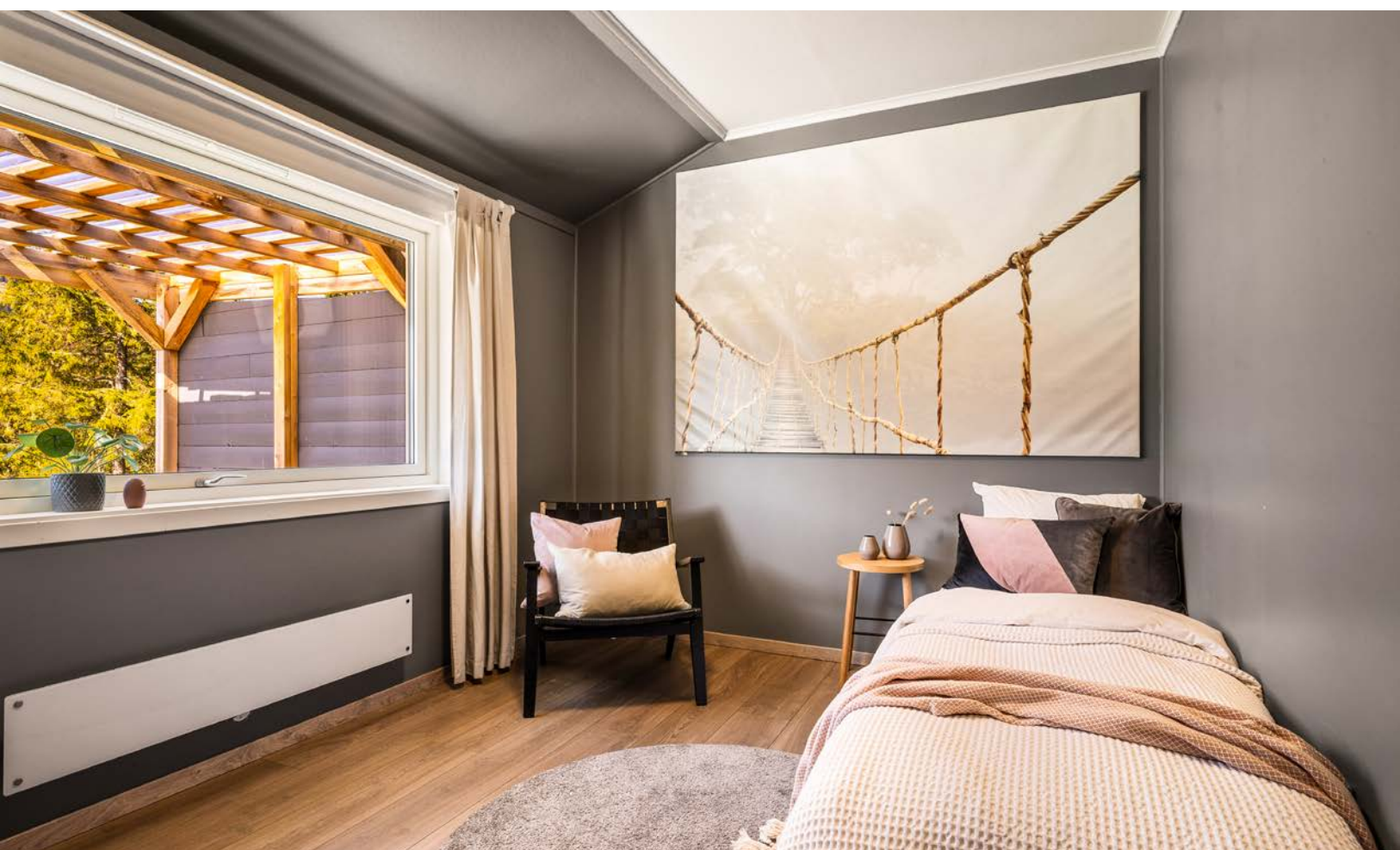
















illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

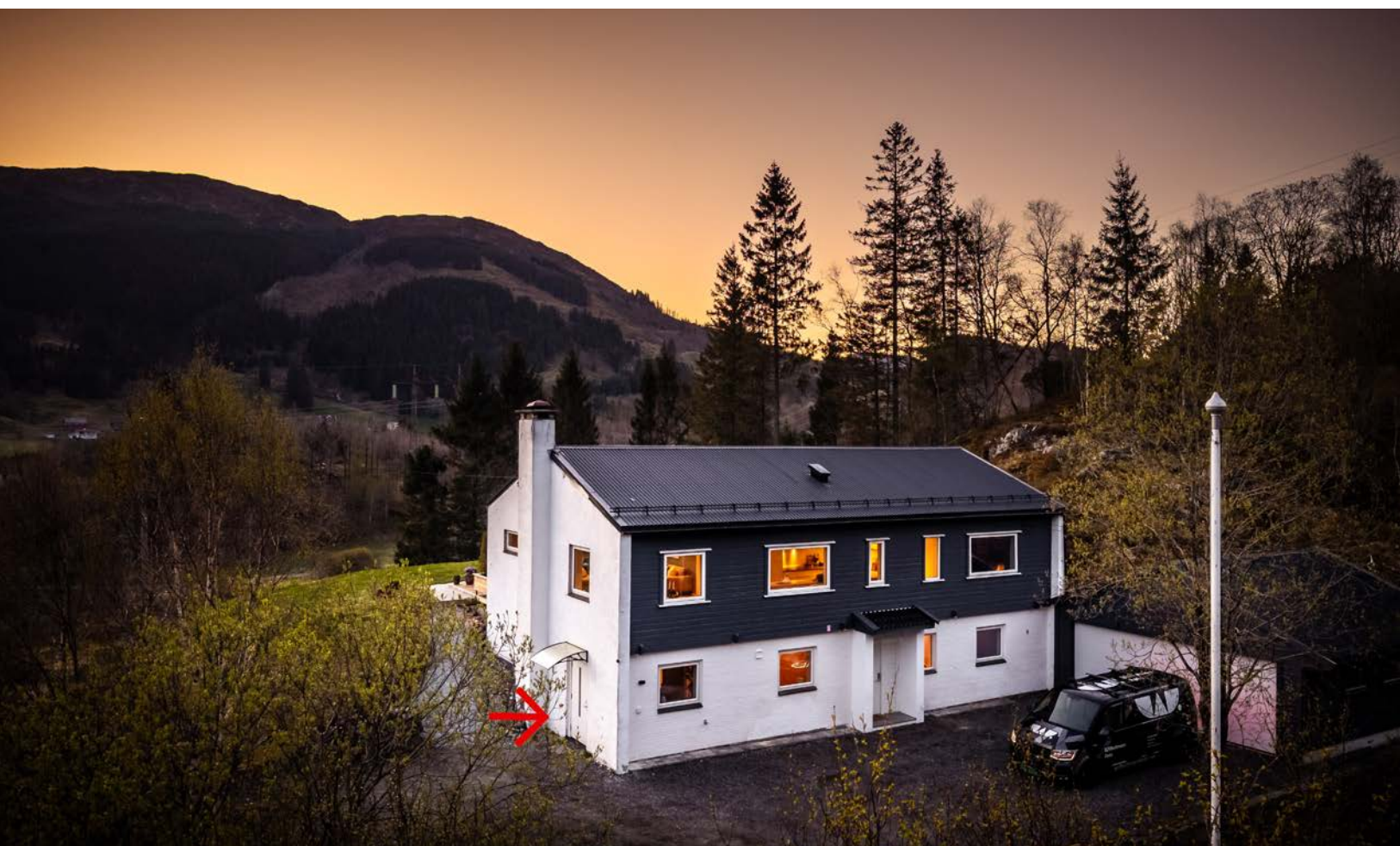


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





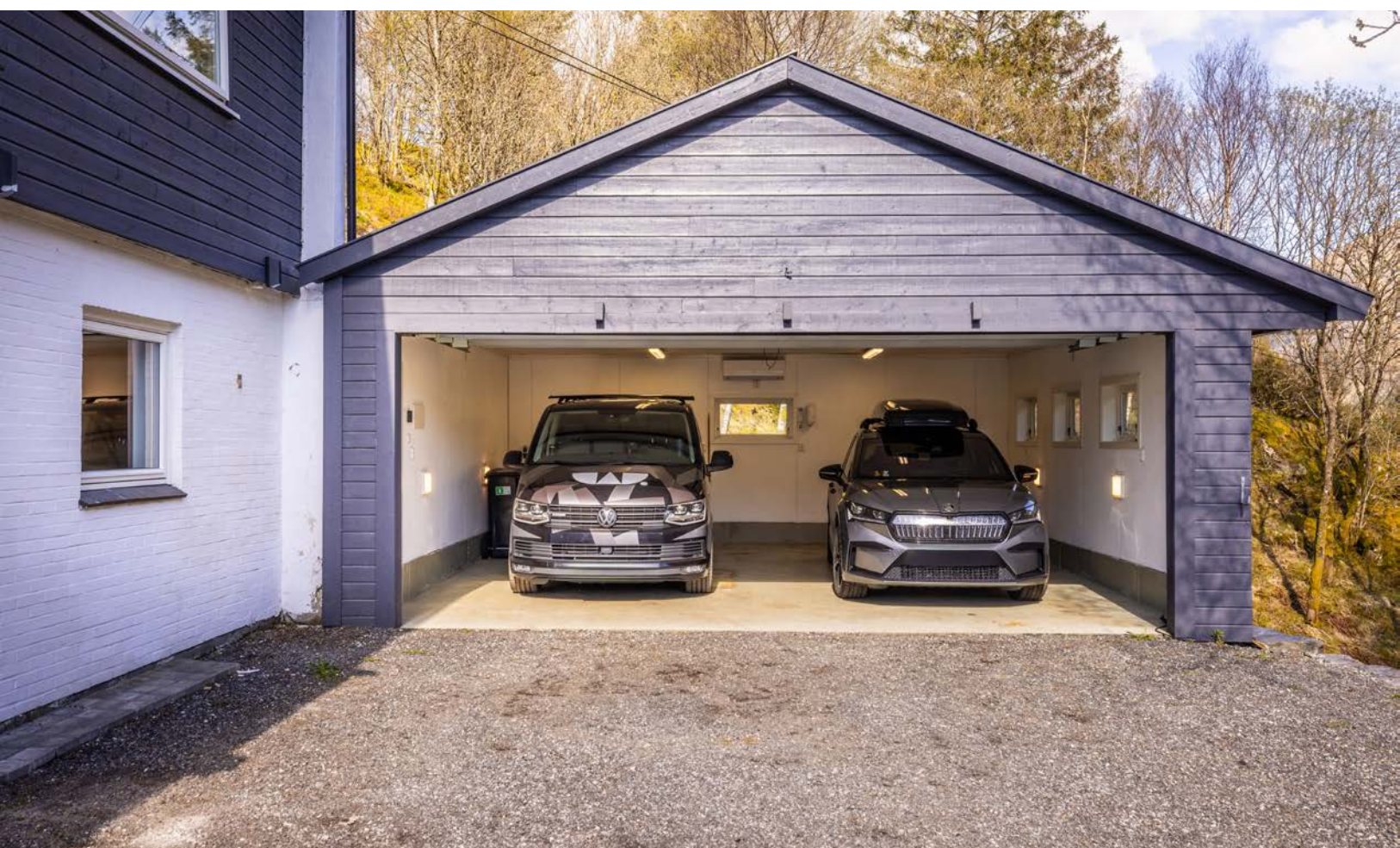


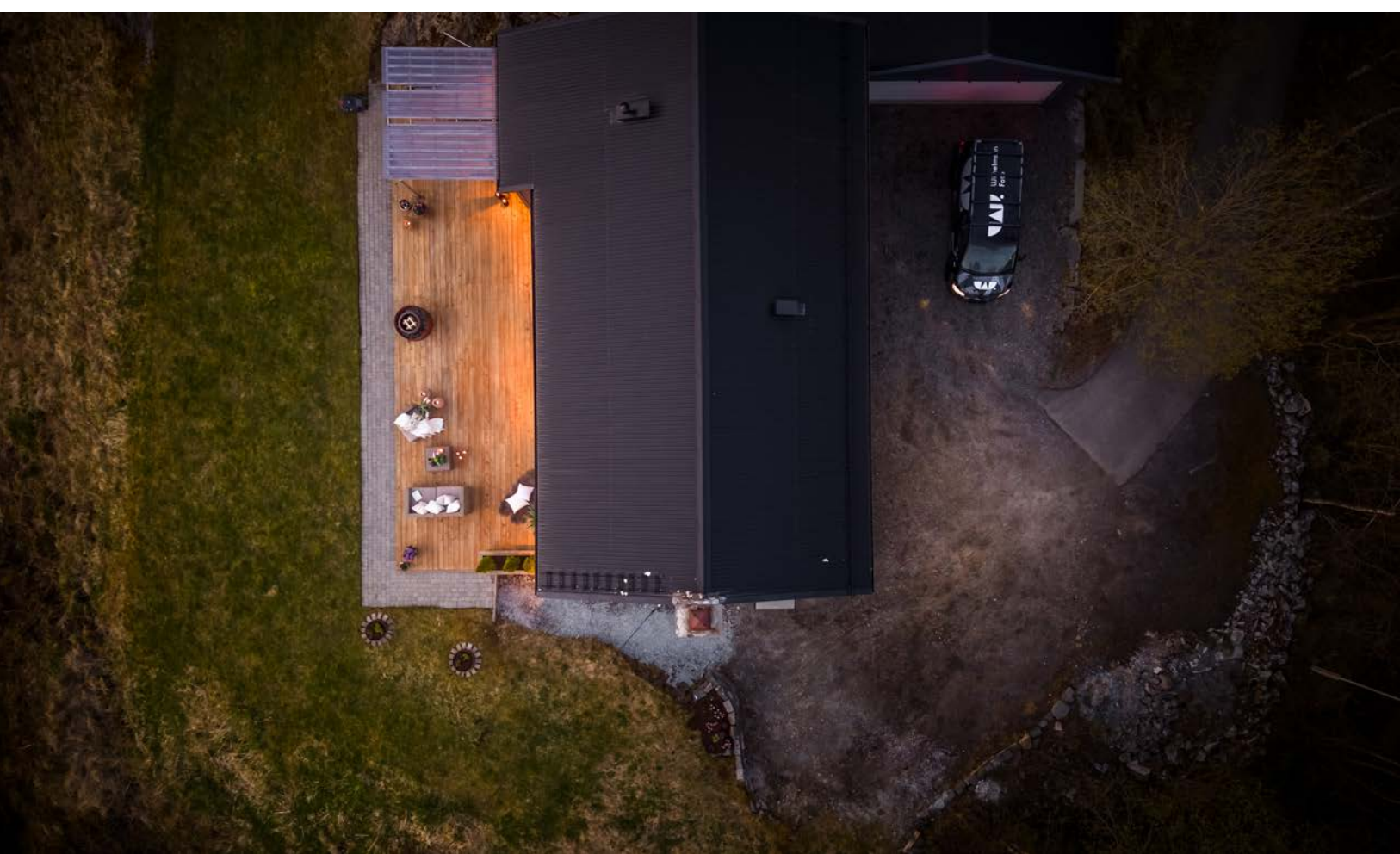








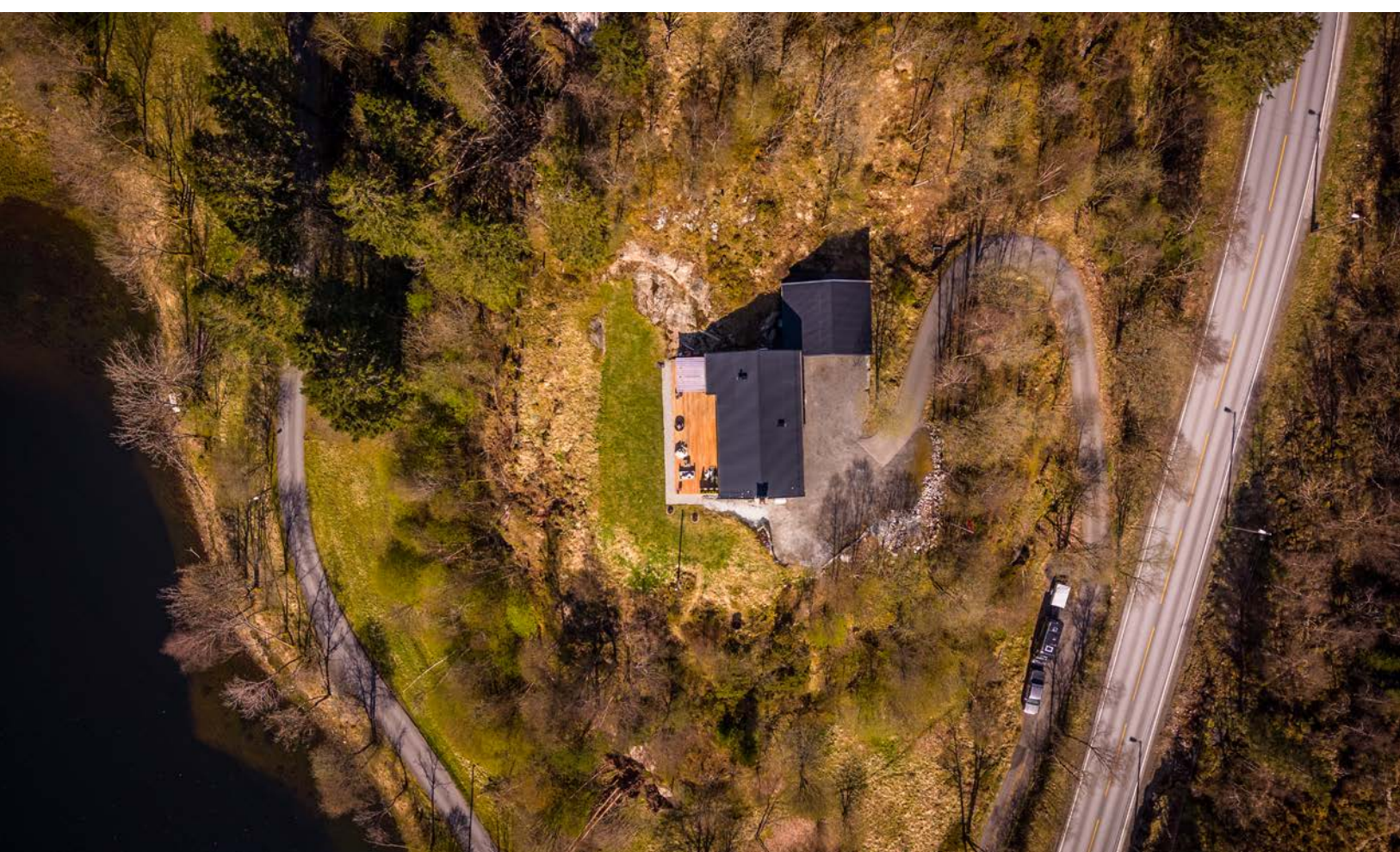


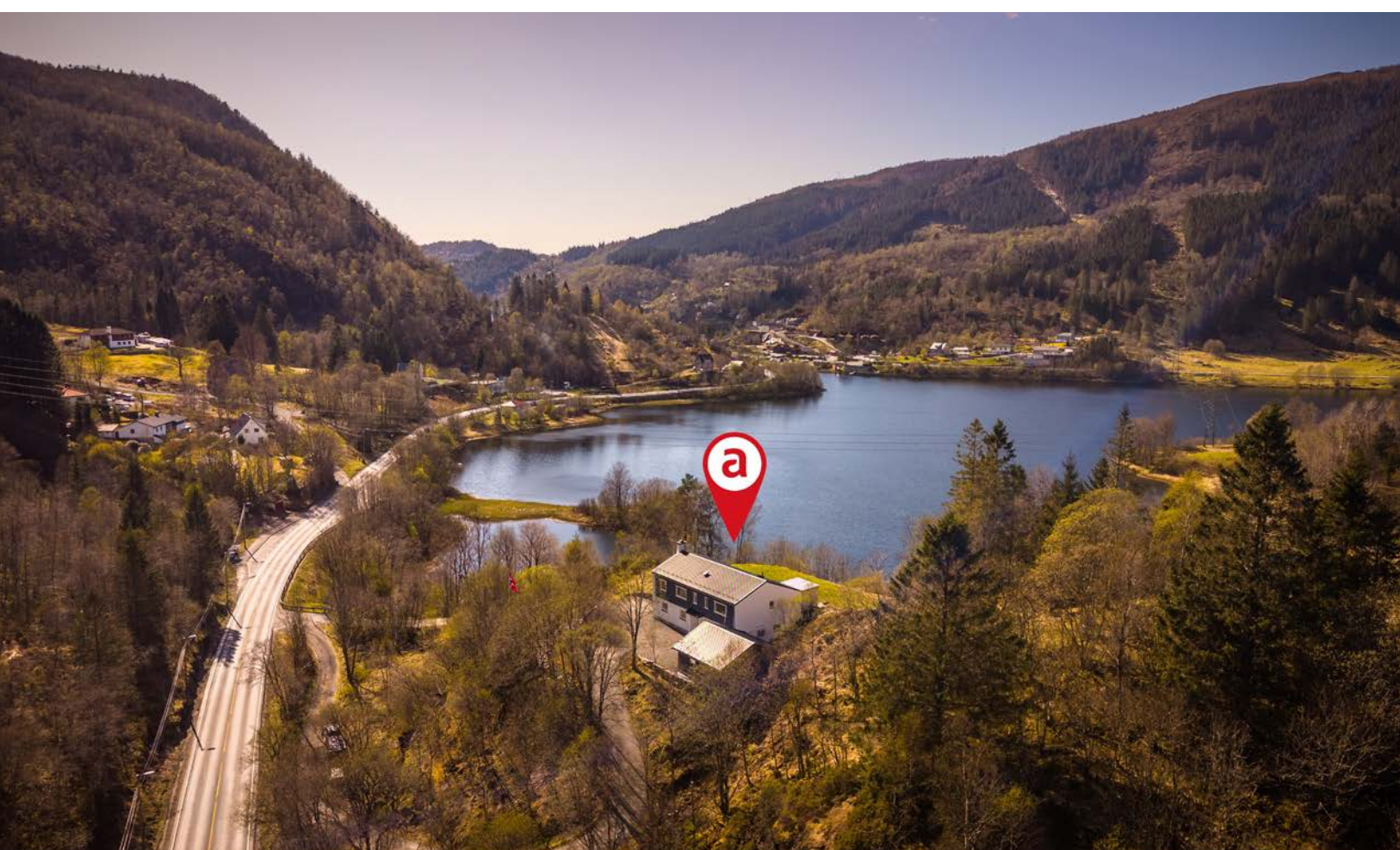


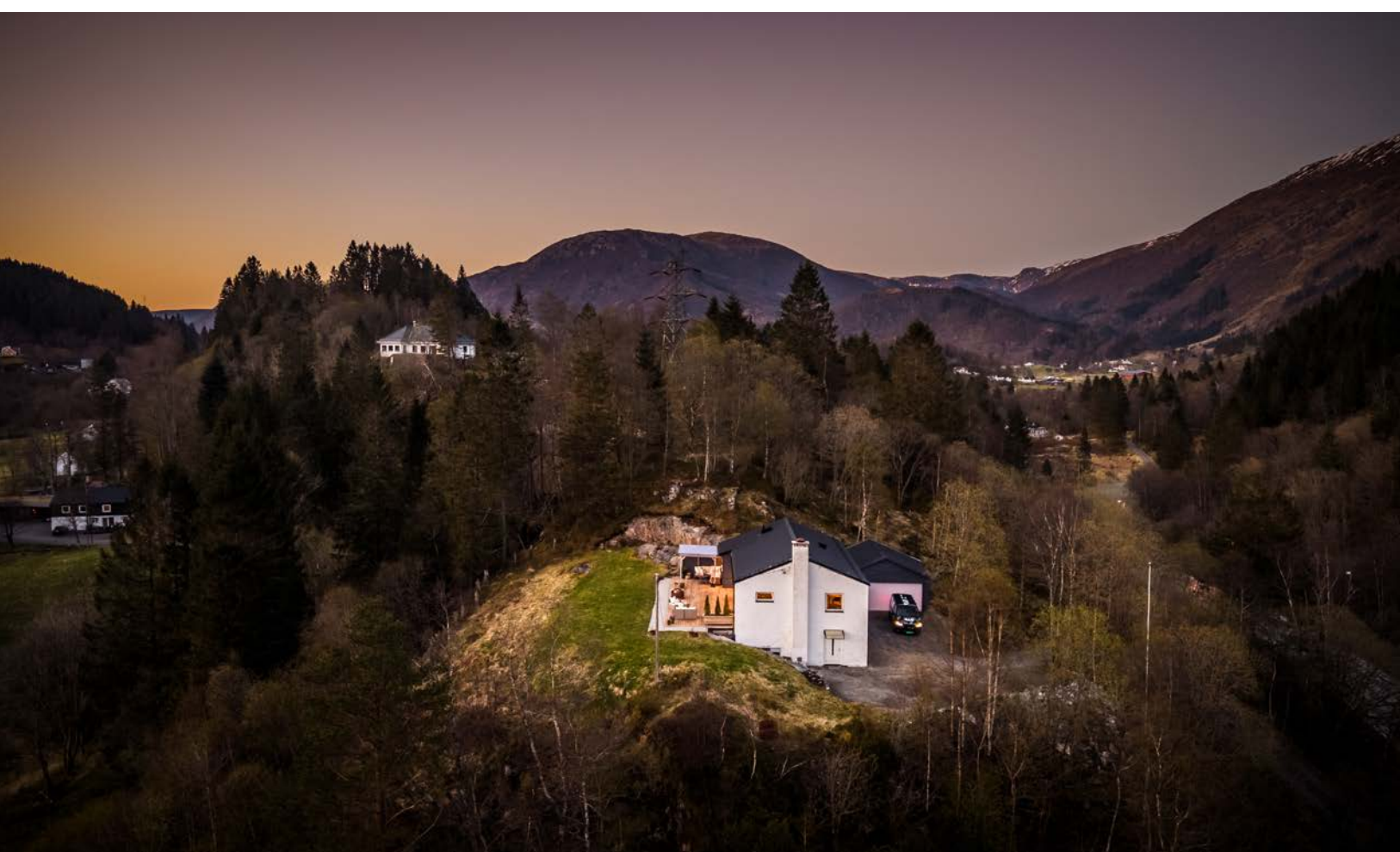


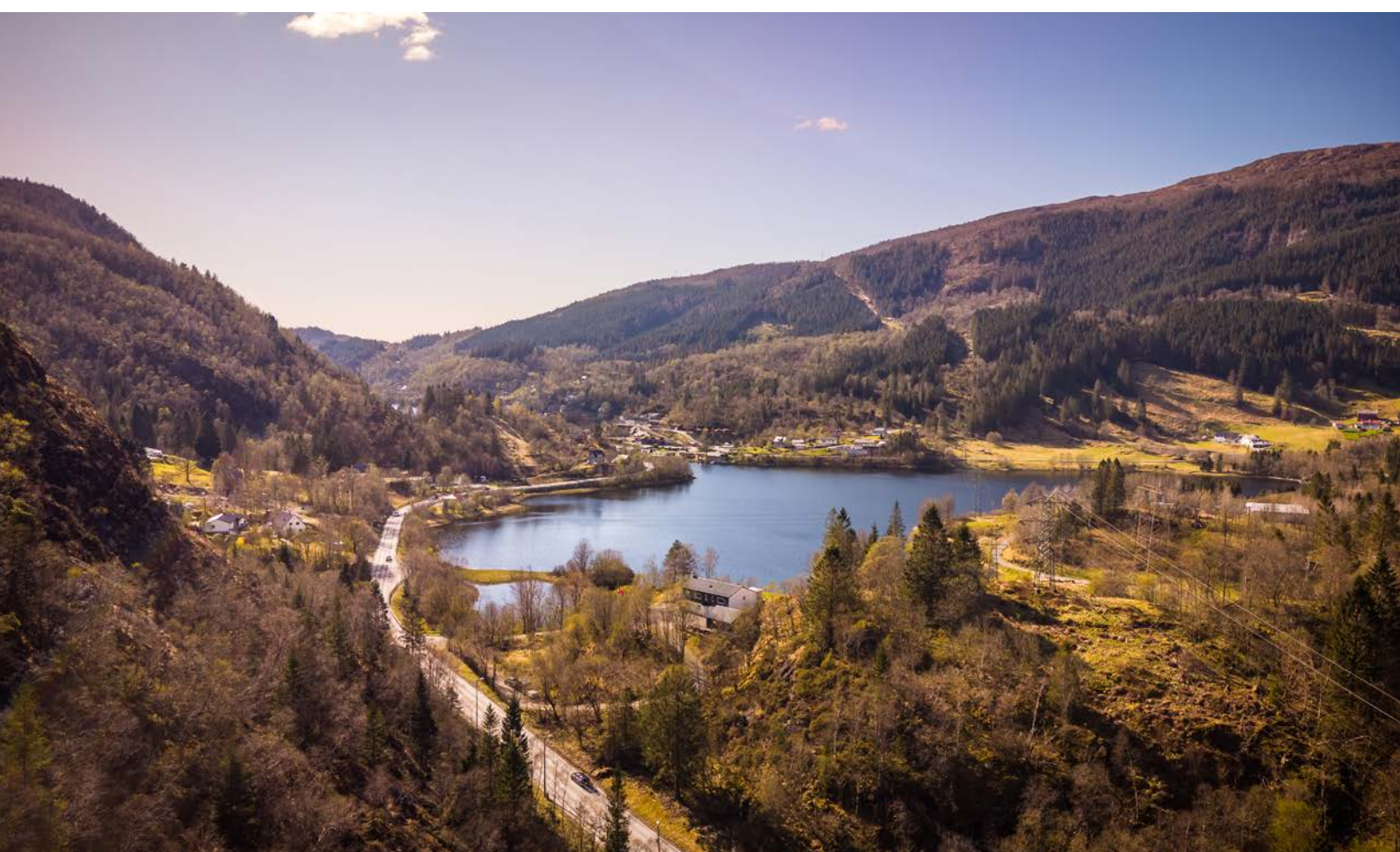












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hardangervegen 458, 5268 HAUKELAND



BERGEN kommune



gnr. 3, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 15943-2730

Eiendomsverdi ref nr: KK3547

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1967.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1967.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med metallpanner, fra ca 2013. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning og malte murer.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner.
Hvite gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmner.
To-fløyet terrassedør, med 3-lags glass i malte trekarmner.
Treterrasse på 64 m², med utgang fra stue.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Laminat, parkett og fliser på gulver.
Panel, platet og malte vegger og himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.
Det er ikke boret hull. Vegger mot inntil fylt terreng er nylig bygget.
Det ble foretatt kontroll av grunnmur før vegger ble kledd igjen. Det ble ikke registrert fukt. I tillegg ble det masseutskiftet langs inntil grunnmur og lagt ned drenerør utvendig.
Malt tretrapp, med heltre i furu trinn.
Lofstrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2026. Dokumentasjon foreligger.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 28 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Bad er fra ca 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Tapet på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Membran er synlig i opprinnelig støpejernsluk.
Bad med dusjkabinett, servant og møbler.
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt.

Bad/vaskerom er fra 2026. Det er foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 43 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Kjøkken i leilighet, med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Rommet har laminat på gulv, platet og malte vegger og himling.
Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber i 2. etasje. Vannledninger av rør-i-rør-utførelse i 1. etasje og til begge kjøkken. Fremlagt rør-i-rør til bad i 2. etasje.
Innvendige avløpsrør av støpejern og plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.
190 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilautomater og 16 kurser.
Eget sikringsskap garasje og i leilighet

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.
Selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Det er gravd opp og masseutskiftet langs sørsiden av bygget i 2026, drenering langs vestsiden ble utført ca. 2017.
Grunnmur i lettbetong.
Treterrasse og gruset rundt bygget.
Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.
Septiktank av betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp.
Radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

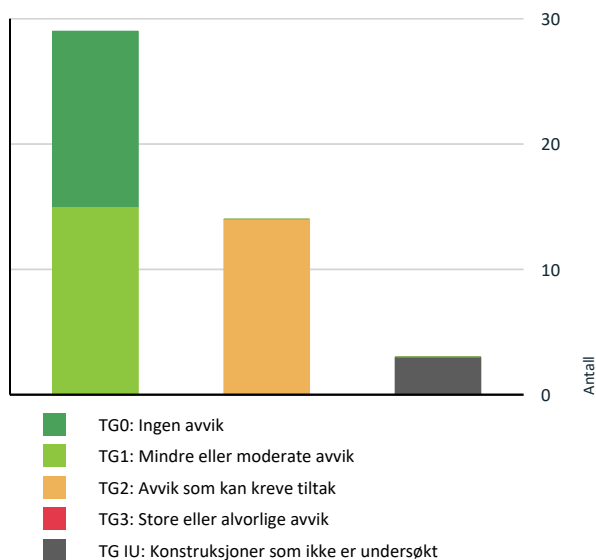
Enebolig

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

Det er bygget leilighet i 1. etasje og bygget garasje. Arbeidene er ikke søkt om/byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje utleie > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallpanner, fra ca 2013. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på ene siden av taket.

Konsekvens/tiltak

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

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning og malte murer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spor etter mus i loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak som hindrer skadedyr i å komme inn i boligen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje med 2-lags glass, og i 2. etasje med 3-lags glass i malte trekarmner.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvite gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmer.
To-fløyet terrassedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse på 64 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat, parkett og fliser på gulver.
Panel, platet og malte vegger og himlinger.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke boret hull. Vegger mot inntil fylt terreng er nylig bygget. Det ble foretatt kontroll av grunnmur før vegger ble kledd igjen. Det ble ikke registrert fukt. I tillegg ble det masseutskiftet langs inntil fylt grunnmur og lagt ned drenerør utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utforede yttervegger mot grunnmur er en risiko konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utforede yttervegger innvendig under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at dette er en risikokonstruksjon.

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilkomst for kontroll av krypkjeller, utover gjennom lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Husets krypekjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere inspeksjonsluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp, med heltre i furutrinn.
Loftstrapp med luke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2026. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 28 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra ca 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger, platet og malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er for lite fall til sluk.

Eier opplyser at det er en sprekk mellom gulv og vegg bak dusjkabinett, og at denne ble tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i opprinnelig støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er smurt nedi sluk, uten klemring.

Opprinnelig støpejernsluk.

Badet er ca 24 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, bortsett fra at sluken må rengjøres ofte.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant og møbler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot yttervegg og av plank, med plater på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2026. Det er foreliggende dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 43 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuksikringsystem under vask/oppvaskaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuksikringsystem under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

1. ETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har laminat på gulv, platet og malte vegger og himling. Rommet er innredet med wc, servant og servantskap. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber i 2. etasje. Vannledninger av rør-i-rør-utførelse i 1. etasje og til begge kjøkken. Fremlagt rør-i-rør til bad i 2. etasje.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør av støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejerns rørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

190 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater og 16 kurser.
Eget sikringsskap garasje og i leilighet

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Det er gravd opp og masseutskiftet langs sørsiden av bygget i 2026, drenering langs vestsiden ble utført ca. 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering mot nord og under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Det er ikke behov for å utbedre dreneringen. Den er fra byggeår, men det var ikke tegn til vanninnslag, saltutslag eller fukt innvendig før vegger ble lukket

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettbetong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Treterasse og gruset rundt bygget.
Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Opprinnelig septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Radon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg.
Radonmålinger bør utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

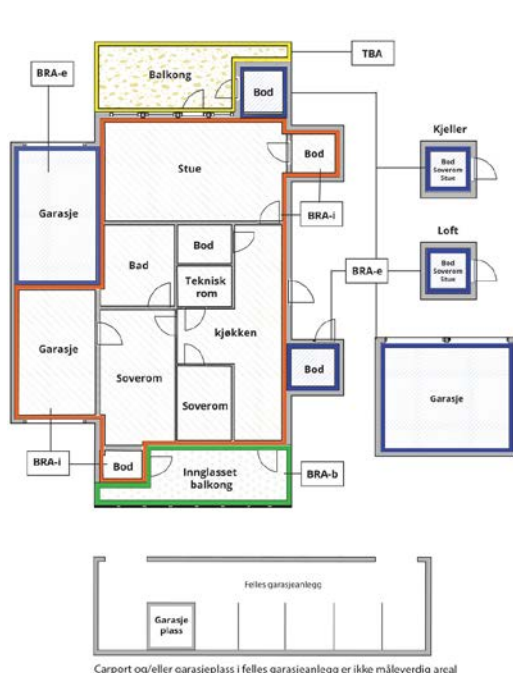
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45			45	
2. etasje	104			104	64
1. etasje utleie	46			46	
SUM	195				64
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, tv-stue		
2. etasje	Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom		
1. etasje utleie	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 13,6 m²

Bad/askerom 6 m²

TV-stue 17,3 m²

Soverom 7,5 m²

2. etasje;

Gang 15,4 m²

Stue/kjøkken 46,1 m²

Toalettrom 2 m²

Bad 3,6 m²

Soverom 16,5 m², 9,5 m² og 7,2 m²

Leilighet:

Stue/kjøkken 25,6 m²

Bad/vaskerom 7,9 m²

Soverom 9,6 m²

Vinduet i soverom i 1. etasje er for lite. Det har et lysmål på 0,47 m². Rommet er 7,5 m². Krav til vindu i rom for varig opphold er at vindusflaten skal dekke ca 10 % av gulvarealet.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget leilighet i 1. etasje og bygget garasje. Arbeidene er ikke søkt om/byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Eric Aksdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	3	69		0	2690.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hardangervegen 458

Hjemmelshaver

Aksdal Eric

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, med spredt bebyggelse. Utsikt over Søylevatnet til nærområdet og fjellene omkring. Fint turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. rensing på vanninntaket.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage rundt boligen.
Asfaltert innkjørsel og gruset gårdsplass.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

0

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Betonggulv mot grunn.
Sperretak tekket med betongstein.
Leddport med automatisk åpner.
Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eric Aksdal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hardangervegen 458

5268 Haukeland

4601-3/69/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

På bad i 2.etg. Er det oppstått mellomrom mellom gulvflis og veggflis bak dusjkabinett. Utbedret med silikonfug.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med silikonfug

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Sartor vvs

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på bad i 1.etg Rørleggerarbeid i Leilighet.

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

♦ Ja

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

Nytt i 2026

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Synlig vannskade i garderobeskap 2etg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet tak før jeg kjøpte bolig. Usikker på årstall.

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ifm. bygging av Leilighet ble det oppdaget fukt i kjeller. Det ble gravd opp og forbedret drenering.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lokalt byggfirma. foret ut kledning med 10cm. Totalt 30cm isolasjon montert. Nye vinduer i hele 2.Etg. Ny kledning.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: BEK AS

Beskrivelse av arbeidet: Bergen Elektro og Kjølleservice AS lagt opp nytt sikringskap i Garasje, samt stikkontakter og lys.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Isolert vegger og tak. Montert varmpumpe. Montert Garasjeport fra Carbo AS.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja

Oppdaget fukt i kjeller ifm. bygging av leilighet. grunnmur ble gravd opp og drenering ble utbedret.

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

• Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: S.Rolland AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret tidligere Drenering.

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

♦ **Ja**

Se punkt 9.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: S. Rolland as

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp i drenering.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: MF Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert grunnmur ut om hage

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Kun den siden som er under grunn. Resten av huset er ut mot friluft.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I perioder sett spor etter mus på loft.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Lokalt byggfirma

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt om bytting av kledning. Husker ikke firmanavn. I den anledning ble det montert musebånd.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Sartor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget to nye bad.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Aduro reintbrennende peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: BEK AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt sikringskap og oppgradert elektrisk anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier bygget 46m² garasje. Denne er ikke bygget terrasse med pergola i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ca. 46m² Leilighet.
Ikke søkt om.



Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Ikke søkt om

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

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

- ♦ **Ja**

Spør etter mus på loft i garasje.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- ♦ **Nei**
-



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

♦ **Ja**

Tinglyst bruksrett på første del av vei inn til tomten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

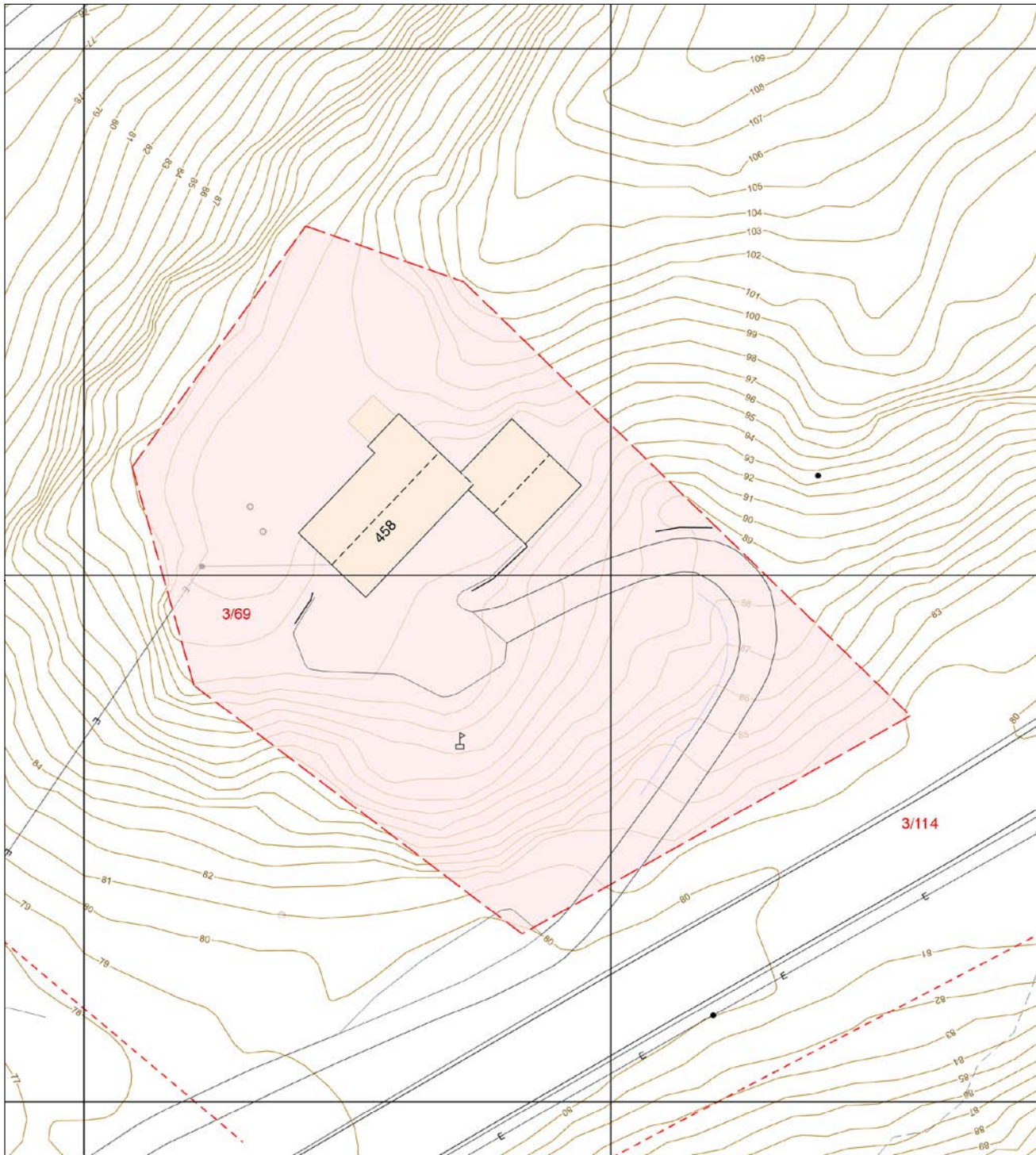


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/69/0/0
Adresse: Hardangervegen 458, 5268 HAUKELAND



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	

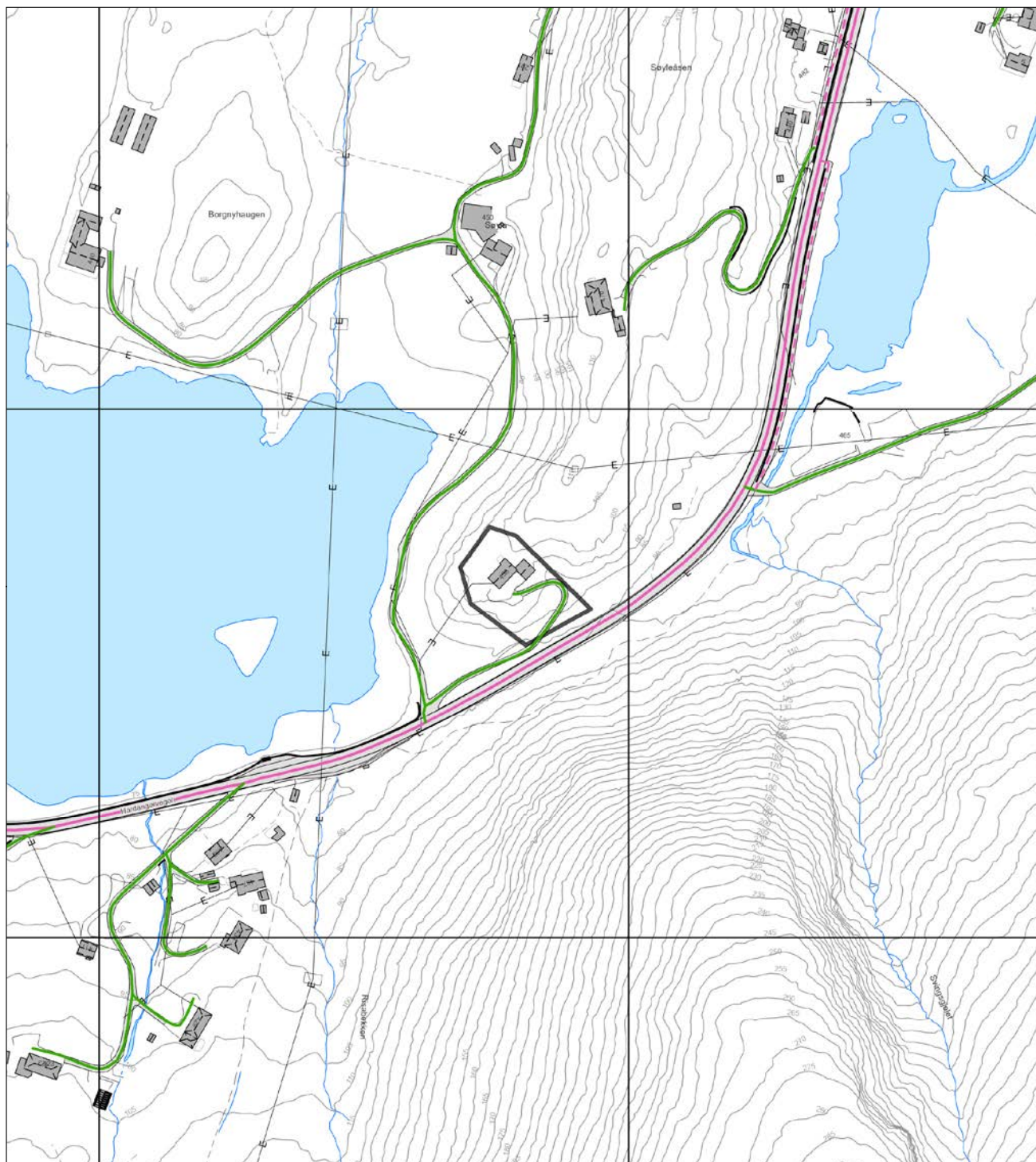


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/69/0/0
Adresse: Hardangervegen 458, 5268 HAUKELAND



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |

FANA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Nesttun, den 20. oktober 1967.
Gjenpart for:

HH/EF

Byggm. Jakob Haugland,
Nesttunvegen 79,
Nesttun.

Herr Magne Söilen,
Söilen,
Haukeland st.

Söilen G.nr. 3 B.nr. 69 Oppført nybygg i hen-
hold til byggemelding datert 16/5-1967 fra Magne Söilen,
for ham selv

Ved besiktigelse foretatt 31/12-1967 ble påvist
følgende gjenstående arbeider:

1. Loftsstige må anskaffes.
2. Tilfylling rundt huset med overdekking av oljetank.
3. Opparbeidelse av utvendig trapp fra forstue.
- o.k./ 4. Beising eller maling av huset.
- 15/1-69 ✓ 5. Dekke vannledning. (Omgående).
6. Stige til feiebruk må anskaffes.
7. Reviderte tegninger må sendes bygningssjefens kontor, Nesttun.

129/5-68

Denne besiktigelsesrapport kan ikke nyttes som
grunnlag for konvertering av byggelån.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen
(kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført innen 31/12-1967
Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet er utført.

Birger Palmström
Bygningsinspektøren i Fana
Birger Palmström

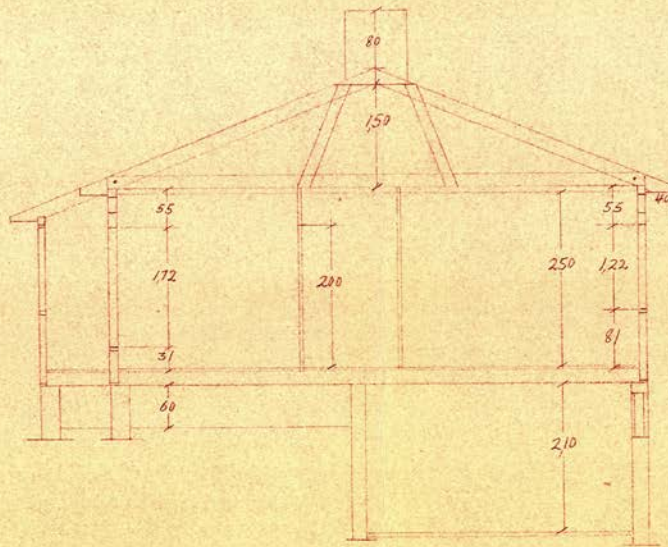
Helge Helland
Helge Helland

Enebolig for herr. Magna Sbilan

Snitt Mål 1:50

Ans. nr. 207/61

Dato: -6. III. 1963



APPROBERT

VED BYGNINGSHEFENS KONTOR

NESTUN, DEN 30/12 1966

A.TESTERES *58*

Haukeland den 15-1-63 H. Hørdum

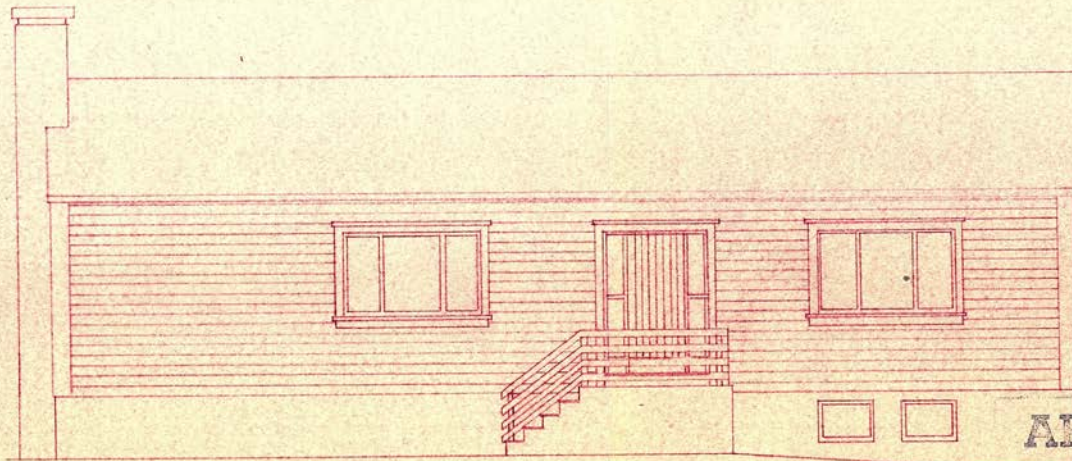
Enebolig for herr Magne Söilen.

Fasade Mål 1:50

Ant. nr. 207 19 61

Bygningsjelen i Fana

-6. III. 1963



APPROBE

VED BYGNINGSJEFENS KONTOR

HEMSTUN, DEN 30/12 1966

AITESTERES *[Signature]*

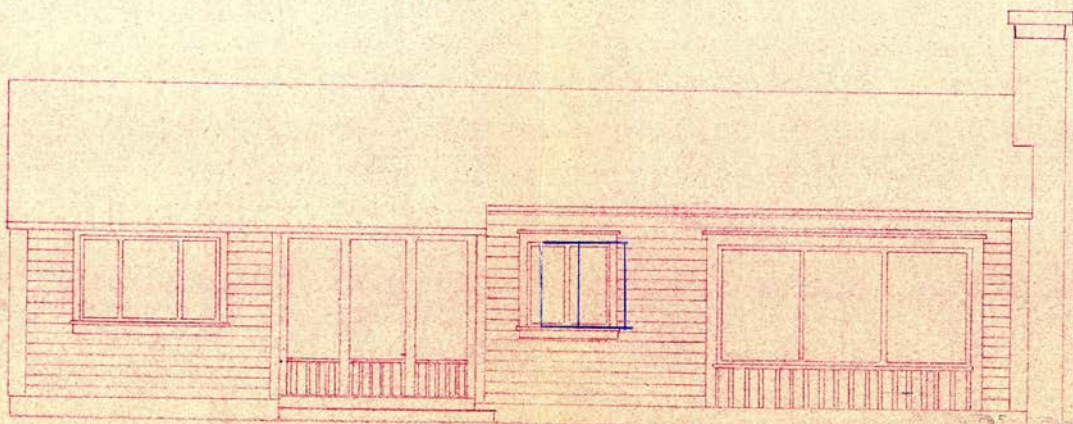
Haukeland den 15-1-63 *K. Morken*

Enebolig for herr Magne Ssitan

Fasade Mal 1:50

Anm.nr. 207/66
Bygningsseten i Fana

-6. III. 1963



PROBERT

BYGNINGSSJEFENS KONTOR

ESTTUN, DEI 30/12 1966

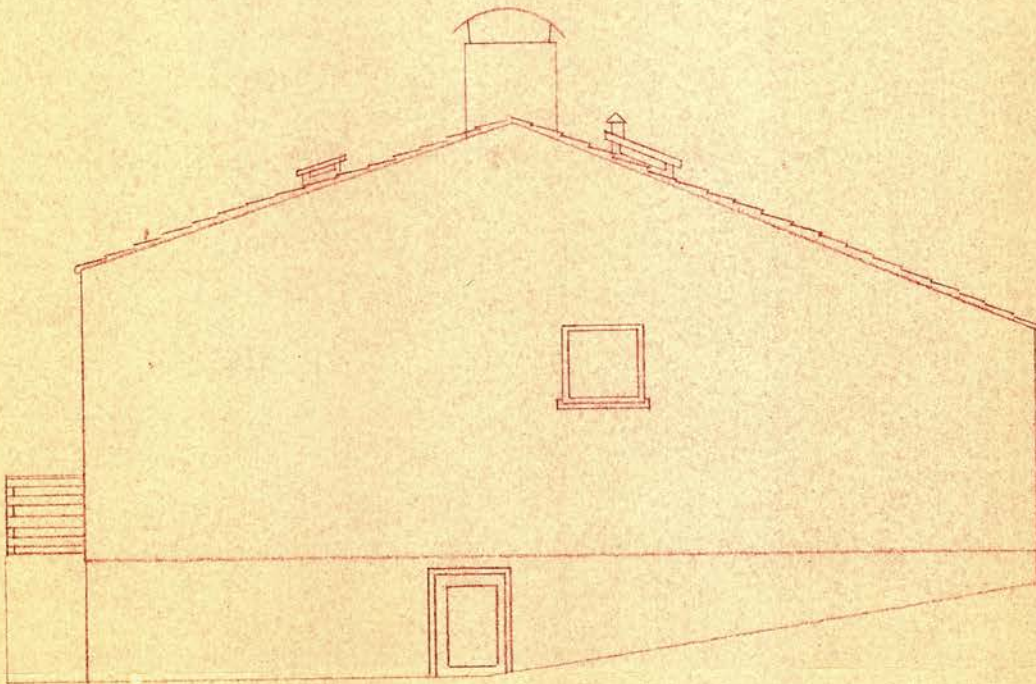
ATTESTERES

39

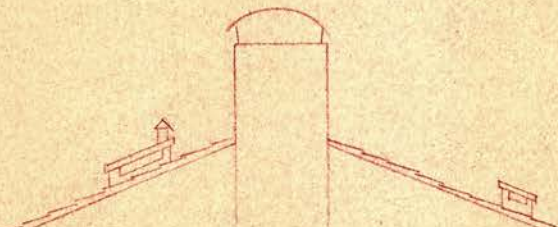
Haukeland den 15-1-63 H. Morken

Årsm. nr. 207 10 61
Byggnadsnämnden
- 6. III. 1963

Enobelig forherr Magne Sösten.
Fasader Mål 1:50



MOT NORD.



Nabolagsprofil

Hardangervegen 458 - Nabolaget Brattland/Helldal/Sædalssvingene - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Søylen	3 min
Linje 29, 741, 934	0.2 km
Arna stasjon	10 min
Linje F4, L4, R40	8.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen	21 min
Linje F4, L4, R40	16.9 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Lone skule (1-7 kl.)	4 min
267 elever, 15 klasser	3 km
Sædalen skole (1-7 kl.)	8 min
331 elever, 22 klasser	5.2 km
Nattland skole (1-10 kl.)	9 min
680 elever, 52 klasser	6.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	13 min
390 elever, 31 klasser	8.8 km
Slåtthaug videregående skole	13 min
400 elever	8.8 km
Arna videregående skole	13 min
200 elever	10.5 km

«Fine turmuligheter, splitter ny skole og idrettsanlegg, butikk, nye veier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

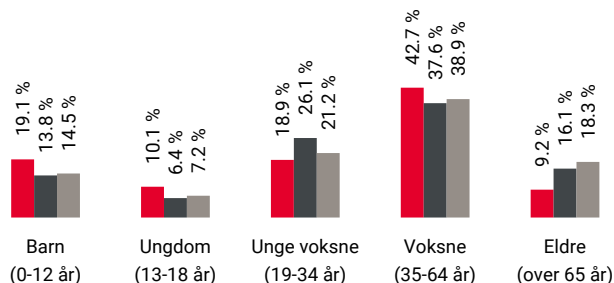
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattland/Helldal/Sædalss...	1 855	687
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Unneland barnehage (1-5 år)	3 min
61 barn	2.4 km
Neshaugane barnehage (0-5 år)	6 min
80 barn	4.3 km
Sædalen barnehage (0-6 år)	7 min
52 barn	4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lone	3 min
PostNord	2.6 km
Spar Lone	3 min
Post i butikk	2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



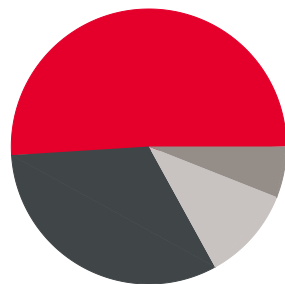
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Lone skole	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.8 km
⚽ Lonehallen volleyballhall	4 min 🚗
Aktivitetshall	2.8 km
🚴 Optimum	5 min 🚗
🚴 Arna Treningssenter	7 min 🚗

Boligmasse



- 51% enebolig
- 32% rekkehus
- 6% blokk
- 11% annet

«Veldig godt nærmiljø, med engasjerte voksne og barn»

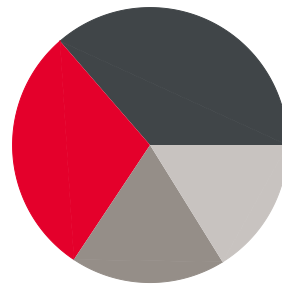
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 AMFI Nesttun	10 min 🚗
📦 Apotek 1 Midtun	8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

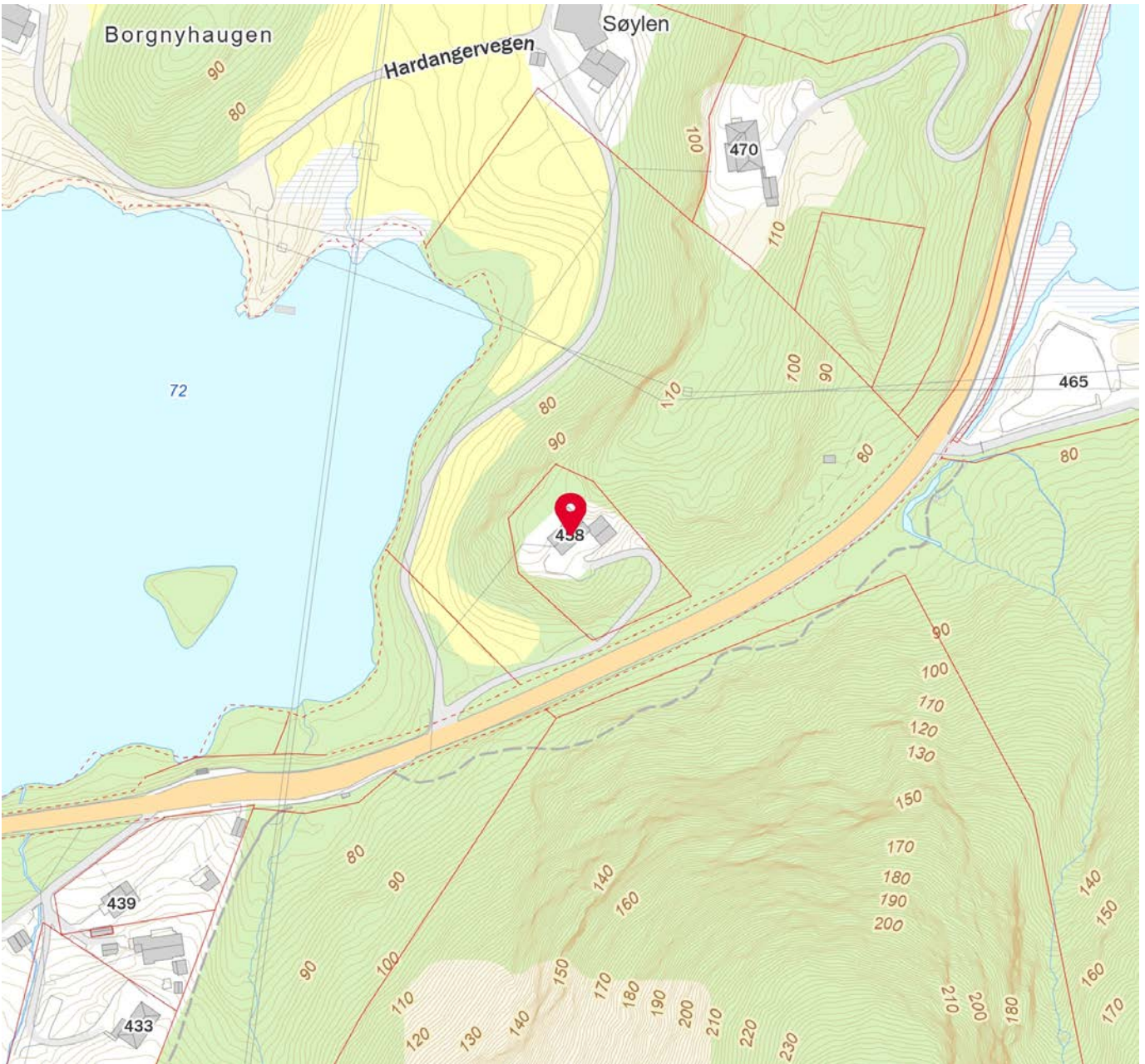
- Brattland/Helldal/Sædalssvingene
- Bergen
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hardangervegen 458
5268 HAUKELAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi**Telefon:** 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre