

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 210 974,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 614 824,-
Felleskostn.: Kr 4 268,-
Selger: Eva Kayser

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 105/126 kvm
Tomtstr.: 367.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 762
Oppdragsnr.: 1501250146

Lekker enebolig i kjede | Svært barnevennlige omgivelser | Nærmeste nabo til Ådnamarka

Velkommen til Stølsvegen 95C. En lekker bolig med god planløsning. Boligen har blitt pusset opp og modernisert i senere år, den holder derfor en gjennomgående god standard. Til boligen medfølger fast parkering på felles parkeringsplass, og el-bil lader til parkeringsplassen. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Arna, i et rolig og etablert boligområde.

Kort oppsummert:

- Moderne kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
- Flott bad oppusset i 2019.
- 3 (4) soverom og arealeffektiv planløsning
- Gangavstand til Øyrane Torg og togstasjonen, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter.
- Gangavstand til dagligvare butikk (Kiwi)
- Like ved barnehager og skoler samt buss og turterreng
- Fast parkering m/ el-bil lader.

Velkommen på visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 126 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m²

1. etasje

BRA-i: 105 m² Gang 14,2 m²

Vaskerom 2,2 m²

Stue/kjøkken 43,5 m²

Bad 4,3 m²

Bod 3,8 m²

Soverom 8,5 m², 6,1 m², 11.2 m² og 6,5 m²

BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

367.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott tomt, pent opparbeidet med uteplass, plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Stølsvegen 95C har en attraktiv og sentral beliggenhet i Arna, i et rolig og etablert

boligområde. Her bor du i skjermede omgivelser med kort gangavstand til både skole, kollektivtransport og et bredt utvalg servicetilbud - og passer perfekt for barnefamilier som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

Det er gangavstand til Øyrane Torg, som byr på et godt utvalg butikker, spisesteder, apotek, vinmonopol og helsetjenester. For hverdagsinnkjøp er det naturlig å benytte Kiwi Arnatveit, som ligger kun få minutter unna. Nærmeste busstopp ligger ca. 200 meter fra boligen, med avganger mot både Nesttun og Arna. Fra Arna stasjon, som ligger rundt 15 minutters gange unna, tar toget deg til Bergen sentrum på under 10 minutter - med avganger gjennom hele dagen.

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

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Ådnamarka skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med shingel. Takstoler med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmer.

Altandør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mot åpent areal under bygget. Bjelkelaget er kledd med eternitt plater på undersiden.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Totalrenovert bad i 2019 Ufaglært har revet gammelt baderom, og isolert det nye. Arna VVS var totalentreprenør og de har hatt kontakt med elektriker, tømrer og murer. Det er montert Rør i rør. Vannskap montert på baderom. Det har også vært utført arbeid med vann/avløp og EL på kjøkken i forbindelse med totalreovering av dette i 2022. Montert lekasjesikring Basic av Arna VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Utført av Arna VVS

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

Lekkasje under hus på rør til tappekran i 2024, da vi skrudde på igjen vannet etter frosten. Utbedret av Arna VVS, skiftet hovedkran til vann ute. Ingen lekkasje inne i huset, kun under (åpent rom). Skiftet avløpsrør under hus i 2022 etter at Arna VVS hadde byttet en rørmuffe i forbindelse med arbeid på kjøkken. Her hadde det skjedd en vridning

som gjorde at det lakk. Ingen lekkasje inne i huset, kun under (åpent rom). Videre så har Ådnekvam skiftet ut vann og avløp i hele boligområdet de siste årene. Husker ikke helt når de ble ferdige, men anslår 2023.

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

Gulvet har noen skjevheter fra gammelt av.

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

BKK har fått tilsendt samsvarserklæring fra BEA etter arbeid med feilretting i anlegget. Jeg har ikke mottatt denne selv, og får derfor ikke lagt den ved. Kan helt sikkert fremskaffes.

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

Thunestvedt var inne på vegne av BKK. De fant noen feil, som ble rettet av BEA.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

På egen parkeringsplass på fellesområde.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Egeninnsats, bygget terrasse i 2021. Utført av utdannet tømrer. Egeninnsats, oppføring av gjerde mot nabo. Utført av utdannet tømrer. Ingenting utover dette.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Egeninnsats terrasse som nevnt over. Bergen Multiservice skiftet kledning på hele østveggen i 2019/2020. Skiftet også kjøkkenvindu, ytterdør og vindu ved ytterdør. Bygget overbygg inngangsparti. Skiftet vindu hovedsoverom. Focus Bygg skiftet kledning på sør/vest vegger, utenom utebod. Dette i 2022. De skiftet også alle vinduer i stuen, i tillegg til terrassedør. Skiftet også vinduer på to soverom (vestvendt). De små vinduene (øst) var skiftet noen år før jeg flyttet inn. Jeg vet ikke om dette var utført av firma eller egeninnsats. Montert ny varmepumpe i 2022 av Åsane Servicesenter. Det har vært utført servicekontroll i 2024. Tak ble skiftet før jeg flyttet inn (ukjent årstall), dette på egeninnsats av tidligere eier.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Rotter på fellesområde, avtale med firma som jevnlig legger ut feller/åte, og har kontroll på disse.

Tilleggs kommentar:

Mur på nedsiden av hagen er skjev, men det har ikke vært noen forandringer siden jeg flyttet inn i oktober 2018 og frem til nå. Så vidt meg bekjent har muren vært skjev i flere tiår, uten særlig forandring. Dersom mur skal skiftes ut, så må hagen graves ut. Huset står på eget fundament, så dette vil meg bekjent kun ha betydning for hagen. Regner med at takstmann vil ha kommentar til dette. Det utføres per nå isolering av vannrør under huset. Tidligere når det har vært ekstremt kaldt ute, så har rørene under huset fryst, da disse ikke har vært ordentlig isolert. Dette har vært en utfordring i hele området grunnet måten det ble isolert på, på 1970 tallet.

Innhold

Boligen inneholder:

Nettoareal for rommene:

Gang 14,2 m²

Vaskerom 2,2 m²

Stue/kjøkken 43,5 m²

Bad 4,3 m²

Bod 3,8 m²

Soverom 8,5 m², 6,1 m², 11.2 m² og 6,5 m²
Utvendige boder 10,7 m² og 13 m².

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Malt panel, platet og malte vegger.

Platet og malt himling.

Standard

Velkommen til Stølsvegen 95C. En lekker bolig med god planløsning. Boligen har blitt pusset opp og modernisert i senere år, den holder derfor en gjennomgående god standard. Til boligen medfølger fast parkering på felles parkeringsplass, og el-bil lader til parkeringsplassen.

Stue/kjøkken:

Boligen har en sosial og åpen stue/kjøkken løsning med et areal på 43,5 m². Her er gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene i stuen slipper inn rikelig med naturlig lys. Lysinnslippet og den lyse utførelsen av rommet skaper en innbydende og luftig romfølelse. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Moderne kjøkken fra 2022 med glatte fronter, og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenet har vannstoppventiler med gulvføler og komfyrvakt.

Fra stuen er det egen utgang til en herlig terrasse med et areal på 31 m². Her kan en sitte å sitte å nyte solforholdene. Terrassens gode størrelse gir mulighet for innredning med sittegruppe, beplantning og annet ønskelig terrassemøblement.

Bad/vaskerom:

Boligens bad er på 4,3 m² på og vaskerommet er på 2,2 m².

Lekkert bad med en moderne utførelse. Badet er pusset opp i 2019. Det har fliselagt gulv med elektrisk gulvvarme, fliset vegger, og platet himling. Badet er utsyrt med dusjkabinett, toalett, servant samt belyst speil og baderomsmøblement.

Vaskerommet er pusset opp i 2014. Det er innredet med fliser på gulv og vegger. Vaskerommet er utsyrt med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Hovedsoverommet har et areal på 11.2 m². Rommet har god plass til dobbeltseng og annet ønsket soveromsmøblement. De resterende soverommene ha areal på 8,5 m², 6,1 m², og 6,5 m². Disse rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Soverommet vegg-i-vegg med garderoberommet/boden er opprinnelig

godkjent som bodeareal. Bruksendringen er ikke søkt om hos kommunen.

Bod:

Boligen byr på rikelig med lagringsplass. Det er totalt tre boder. To utvendige boder med areal på 10,7 m² og 13 m², og en innvendig bod på 3,8 m².

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 93 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Eternittplatene inneholder mest sannsynlig asbest.

Tiltak: Det er ikke påkrevd med strakstiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres.

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

Tiltak: På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Det er ikke avtrekk fra vaskerommet, kun spalteventil i vindu.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsone i dusjkrok.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak så lenge det blir brukt dusjkabinett.

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i

muren. Det er en loddrett sprekk ca midt på muren. Råteskader i gjerde på muren.
Tiltak: Påviste skader må utbedres. Mur og rekkverk ble utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > 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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er motfall til sluk. Gulv ved dør er ca 5 mm lavere enn topp slukrist
Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Fall forholdet må utbedres. Det medfører at hele rommet må pusses opp.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot bad og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

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

Fast plass på felles parkering. El-bil lader til parkeringsplassen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

72185684

Diverse

Selger opplyser at lampe over spisebord og lampe i himling barnerom ikke medfølger handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 14 166

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

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

Formuesverdi primær

Kr 784 699

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 138 796

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tv og internett (grunnpakke), dugnad, renter og avdrag på fellesgjeld og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 268

Andel Fellesgjeld

Kr 210 974

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.06.2025

Andel fellesformue

Kr 22 814

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sjølfallet Huseierlag SA;

Organisasjonsnummer

994220055

Om sameiet

Alle seksjonseiere i Sjølfallet Huseierforening har rett og plikt til medlemskap i huseierforeningen, og er bundet av fastsatte og eventuelle fremtidige vedtekter fra huseierforeningen.

Huseierlaget eier Gnr. 287 og Bnr. 446 sammen. Dette gjelder felles veier, uteområde, lekeplasser og parkeringsplasser.

Utskifting av vann og avløpsnett vedtatt på ekstraord.årsmøte 13.05.2020. Vedtatt total kostnadsramme og låneopptak på kr 6 mill. Lånet måtte utvides med 1 mill i jan 2022 grunnet ekstra kostnader. Det er vedtatt en differensiert fordeling av gjeld i Stølsvegen og Eikhaugen. Laget tok i 2023 opp et nytt låneopptak på 2 mill. for ferdigstilling av siste rest av utskifting av vann og avløpsnettet, dette lånet har også en vedtatt differensiert fordeling.

For husrekker som naturlig henger sammen i rekke gjelder følgende regel:

Alle huseiere plikter å være enige om fargevalget for rekken. Det skal samtidig informeres skriftlig til sittende styre om de valg som er tatt. Fargevalget skal dokumenteres med vedlagt fargeprøve og vedlagt underskrift fra huseierne i rekken. Fargevalgene gjelder for alle synlige deler av huset.

Om hele husrekken er enige om at det skal endres farge, er det en forutsetning at malearbeidet påbegynnes innenfor omtrentlig samme tidsrom for de enhetene dette gjelder.

Alle hustak skal være i profilert utførelse.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16365043616

Lånebeskrivelse: DNB - Finansleie 1. del rørprosjekt

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 186 646,03

Total saldo lån: 6 189 702,63

Innfrielsesdato: 30.12.2041

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16369171929
Lånebeskrivelse: 1636.91.71929 DNB Finansleie 2. del av rørprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 24 328,19
Total saldo lån: 2 450 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2044

Total fellesgjeld for Sjølfallet Huseierlag Sa pr. 05.06.2025: 8 639 702,63

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Regnskap/budsjett

Ifølge styreleder i sameiet er det ikke planlagt større utbedringer/oppgraderinger som vil føre til høyere felleskostnader eller fellesgjeld.

Styregodkjennelse

Styrets godkjenning er ikke påkrevd, men styret skal informeres ved overdragelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Ved dyrehold må det vises særlig aktsomhet slik at dyr ikke volder ulempe eller er til sjenanse for noen. Ekskrementer som dyr måtte legge fra seg på område, plikter dyrets eier å fjerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemmene er forpliktet til å dekke fellesutgifter vedrørende vedlikehold av fellesarealet (herunder parkeringsplasser, lekeplasser, friareal, veier m.m.) forsikring av vann- og avløpsnett og kommunale avgifter (eiendomsskatt).

Kostnader til vedlikehold og utskiftning av vann og avløpsnett skal fordeles solidarisk mellom de eiendommene som er koblet på det aktuelle vann og avløpsnettet. Det finnes to separate vann og avløpsnett – det ene betjener 31 boliger som har adresse Stølsvegen mens det andre betjener 15 boliger i Eikhaugen.

Huseierforsikring – opprettholde samme forsikring og fordeling som tidligere. Dvs. de som har bygget på/utvidet, er selv ansvarlig for å forsikre dette. Andelseier må melde inn tilleggsareal til styret og andelseier må selv betale for forsikringen for tilleggsarealet.

Foretakets forretningsfører innkrever de årlige budsjetterte fellesutgifter. Vedtatt plan for samordning av husfarger, samt vedtatte ordensregler følger som vedlegg til foretakets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 762 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/762:

24.10.1984 - Dokumentnr: 30647 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

- Pliktig medlemsskap i Sjøfallet huseierforening.

- Eiendommen har fri og uhindret adkomst over fellesarealet ved å benytte innregulerte kjørebane/gangveier.

28.09.1984 - Dokumentnr: 27235 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:446

01.01.2020 - Dokumentnr: 346998 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:762

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 01.06.1971.

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 byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Soverommet som ligger vegg-i-vegg med garderoberom/bod er opprinnelig godkjent som bodareal, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ingen bruksendring av arealet.

Badet er forstørret ved å slå sammen bad og wc og kjøkkenet var opprinnelig adskilt fra stue, men er nå laget til åpen løsning.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger av: Fundamenteringsplan, snitt og bjelkeplan og planer og snitt, profiler, fasader, situasjonsplan (udatert).
- Tegning fundament og bjelkeplan (udatert), stemplet med godkjenning.
- Tegning saniteringsanlegg datert 31.01.1969.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg 32 stk atriumshus datert 14.03.1969.
- Godkjent byggemelding på vilkår for nybygg eneboliger datert 24.03.1969.
- Igangsettingstillatelse datert 21.04.1969.
- Godkjent detaljregulering datert 19.05.1969.
- Ledningsplan datert 28.05.1969.
- Godkjent situasjonsplan datert 05.06.1969.
- Skriv fra kommuneingeniør vedr avløpsledninger datert 07.11.1969.
- Skriv vedr plassering av jordmasser datert 20.01.1970, med notat datert 26.01.1970.
- Tegning fundamenteringsplan datert 17.02.1970.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan datert 01.06.1970.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse datert 30.12.1970 og 21.05.1971.
- Skriv vedr mangler som må rettes før oljefyringsanlegget kan godkjennes, datert 22.01.1971.
- Skisse datert 13.04.1971.
- Tegning datert 15.04.1971.
- Søknad om atriumsinngjerding, interne veier o.l. datert 26.04.1971.
- Godkjenning av gjerde og mur datert 14.05.1971 og 26.05.1971.
- Skriv vedr grøft- og grunnarbeid datert 14.10.1971.
- Skriv vedr utvendig befaring av kommunen datert 14.11.1971.
- Forespørsel om befaring fra kommunen datert 17.12.1971.
- Pålegg etter ikke oppmøtt på befaring datert 09.02.1972
- Søknad om dispensasjon fra bygningsforskriften datert 20.03.1972.
- Bjelkelagsplan og situasjonsplan stemplet 25.05.1972.
- Søknad om dispensasjon for husrekke B datert 15.09.1972.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via privat vei. Privat vei eies av Sjøfallet Huseierlag.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhusareal

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

Ikrafttrådte: 25.04.1969

Dekningsgrad: 100%

- Arealet er regulert til blokkbebyggelse.

Kommuneplan

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 20040000

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

Saksnr: 190510753

- Endre reguleringsplan Ådnamarka boligområde A

Planid: 4410000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT

- Endre reguleringsplan

- Arealet skal utnyttes til byggeområder for boliger m/tilhørende garasjer og fellesareal, forretning, allmennnyttig formål, jordbruksareal og trafikkområder.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/521

Bygningsnr: 300727659

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 30.01.2019

Saksnr: 201823314

- Gjelder Eikhaugen 29a og Eikhaugen 29B-H0102.

Eiendom: 287/446

Bygningsnr: 300841599

Bygningstype: Bygn.for vannfors.bla. pumpest

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 01.12.2020

Saksnr: 202021502

- Gjelder område mellom Stølsvegen og Eikhaugen.

Eiendom: 287/781

Bygningsnr: 139357493-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Kjede/atriumhus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2022

Saksnr: 202203665

- Gjelder Stølsvegen 89a.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

210 974 (Andel av fellesgjeld)

4 500 974 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 614 824 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 724 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 524 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, eierskifte og opplysninger BOB kr 10 500,- visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler bistås av

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

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025



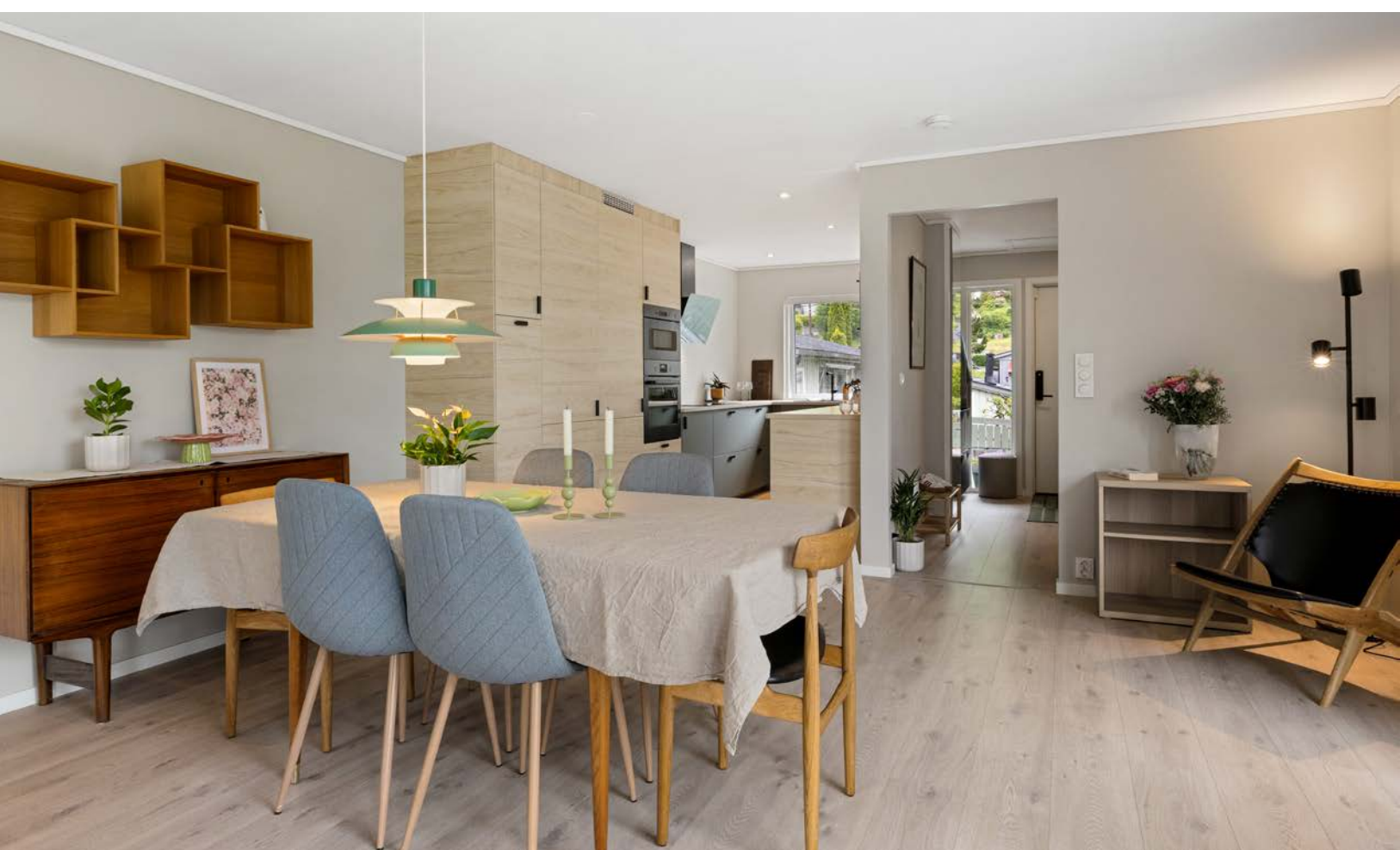


































Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Stølsvegen 95 C, 5262 ARNATVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 287, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 15943-2452

Referansenummer: MZ3375

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1970.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1970.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

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

Kjedehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.
Takstoler med sutaksbord.
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.
Hvit profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmner.
Altandør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.
Altan på 31 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Malt panel, platet og malte vegger.
Platet og malt himling.
Trebjelkelag mot åpent areal under bygget. Bjelkelaget er kledt med eternitt plater på undersiden. Retningsavvik er ikke kontrollert.
Boligen var møblert på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Malt tretrapp, med laminat i trinn.
Loftrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2019.
Baderomsplater på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.
Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerom er fra 2014.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Vaskerom med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Ventilering er spalteventil i åpningsvindu og luftespalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot bad og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.
Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.
Brannvarslere i stue, vaskerom og gang. To brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng, på søyler. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.
Bygget er fundamentert med betongsøyler på fjell/faste masser.
Åpent under hele bygget.
Støttemur av betong.
Asfalt, altan og beplantninger.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra ca 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

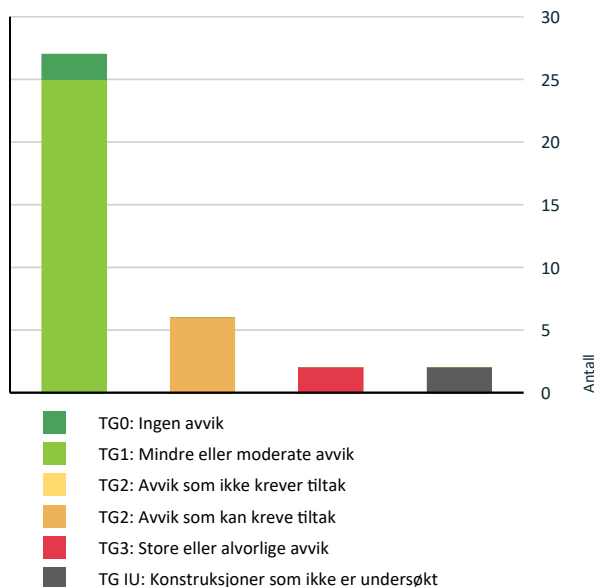
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er foretatt fler innvendige endringer.
En innvendig bod er ombygget til soverom. Ombyggingen er ikke byggemeldt.

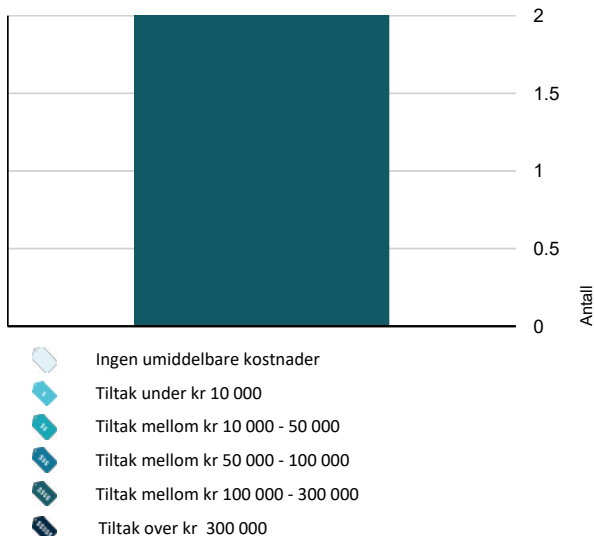
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1970

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel.

Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon

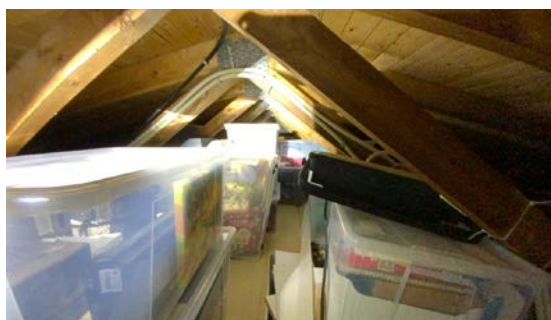
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler med sutaksbord.

Begrenset tilkomst for kontroll.



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Dører

Hvit profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmner.
Altandør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 31 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 93 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Laminat på gulver.
Malt panel, platet og malte vegger.
Platet og malt himling.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot åpent areal under bygget. Bjelkelaget er kledt med eternitt plater på undersiden.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternittplatene inneholder mest sannsynlig asbest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med strakstiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

1 TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med laminat i trinn.
Loftstrapp med luke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres.

1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk. Gulv ved dør er ca 5 mm lavere enn topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Fall forholdet må utbedres. Det medfører at hele rommet må pusses opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilering er spalteventil i åpningsvindu og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avtrekk fra vaskerommet, kun spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot bad og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge det blir brukt dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El-anlegget ble kontrollert av Thunestvedt 03.03. 2020. Feil som ble påpekt er rettet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere i stue, vaskerom og gang. To brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng, på søyler. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongsøyler på fjell/faste masser. Åpent under hele bygget.

! TG 3 Forstøtningsmur

Støttemur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en loddrett sprekk ca midt på muren.

Råteskader i gjerde på muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Mur og rekkverk ble utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 0 Terrengforhold

Asfalt, altan og beplantninger.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra ca 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105	8		113	
Kjeller		13		13	
SUM	105	21			
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Bad, 4 soverom, Bod	Utvendige boder	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 14,2 m²

Vaskerom 2,2 m²

Stue/kjøkken 43,5 m²

Bad 4,3 m²

Bod 3,8 m²

Soverom 8,5 m², 6,1 m², 11,2 m² og 6,5 m²

Utvendige boder 10,7 m² og 13 m².

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 fratrekk 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 foretatt fler innvendige endringer.

En innvendig bod er ombygget til soverom. Ombyggingen er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken ble montert i 2022.

Kledning mot vest ble montert i 2022.

Vinduer og terrassedør i stue ble skiftet i 2022.

Tre vindu fra 2020 og to fra 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	101	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Eva Kayser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	762		0	367.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsvegen 95 C

Hjemmelshaver

Kayser Eva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veier på sameiets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Fast plass på felles parkering. El-bil lader til parkeringsplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 780 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MZ3375>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250146	
Selger 1 navn	
Eva Kayser	
Gateadresse	
Stølsvegen 95C	
Poststed	Postnr
ARNATVEIT	5262
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2387191

Document reference: 1501250146

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 2019 Ufaglært har revet gammelt baderom, og isolert det nye. Arna VVS var totalentreprenør og de har hatt kontakt med elektriker, tømrer og murer. Det er montert Rør i rør. Vannskap montert på baderom. Det har også vært utført arbeid med vann/avløp og EL på kjøkken i forbindelse med totalrenovering av dette i 2022. Montert lekkasjesikring Basic av Arna VVS.
Arbeid utført av	Arna VVS

Filer

[FDV_363.pdf](#)

[FAKTURA_21535m Kayser anbud.pdf](#)

[FAKTURA_21537 Kayser T2.pdf](#)

[FAKTURA_21536 Kayser T1.pdf](#)

[Tilbud Arna VVS 2019.pdf](#)

[Arna VVS Kjøkken.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av Arna VVS
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje under hus på rør til tappekran i 2024, da vi skrudde på igjen vannet etter frosten. Utbedret av Arna VVS, skiftet hovedkran til vann ute. Ingen lekkasje inne i huset, kun under (åpent rom). Skiftet avløpsrør under hus i 2022 etter at Arna VVS hadde byttet en rørmuffe i forbindelse med arbeid på kjøkken. Her hadde det skjedd en vridning som gjorde at det lakk. Ingen lekkasje inne i huset, kun under (åpent rom). Videre så har Adnekvam skiftet ut vann og avløp i hele boligområdet de siste årene. Husker ikke helt når de ble ferdige, men anslår 2023.
Arbeid utført av	Arna VVS og Adnekvam

Filer

[Arna VVS 2024.pdf](#)

[Arna VVS 2022.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvet har noen skjevheter fra gammelt av.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BKK har fått tilsendt samsvarserklæring fra BEA etter arbeid med feilretting i anlegget. Jeg har ikke mottatt denne selv, og får derfor ikke lagt den ved. Kan helt sikkert fremskaffes.
Arbeid utført av	Bergen Elektro Automasjon, Thunestvedt

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Thunestvedt var inne på vegne av BKK. De fant noen feil, som ble rettet av BEA.
-------------	---

Filer

[El. kontroll 2020.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På egen parkeringsplass på fellesområde.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egeninnsats, bygget terrasse i 2021. Utført av utdannet tømmer. Egeninnsats, oppføring av gjerde mot nabo. Utført av utdannet tømmer. Ingenting utover dette.
-------------	---

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats terrasse som nevnt over. Bergen Multiservice skiftet kledning på hele østveggen i 2019/2020. Skiftet også kjøkkenvindu, ytterdør og vindu ved ytterdør. Bygget overbygg inngangsparti. Skiftet vindu hovedsoverom. Focus Bygg skiftet kledning på sør/vest vegger, utenom utebod. Dette i 2022. De skiftet også alle vinduer i stuen, i tillegg til terrassedør. Skiftet også vinduer på to soverom (vestvendt). De små vinduene (øst) var skiftet noen år før jeg flyttet inn. Jeg vet ikke om dette var utført av firma eller egeninnsats. Montert ny varmpumpe i 2022 av Åsane Servicesenter. Det har vært utført servicekontroll i 2024. Tak ble skiftet før jeg flyttet inn (ukjent årstall), dette på egeninnsats av tidligere eier.
Arbeid utført av	Bergen Multiservice og Focus Bygg

Filer

[Bergen Multiservice 2020.pdf](#)

[Bergen Multiservice 2020 Nytt.PDF](#)

[Focus tilbud \(57\) OPPDATERT.pdf](#)

[Forus bygg 2021.pdf](#)

[forus 20211206_1327_Tilbud_10224144.pdf](#)

[faktura_2022_10341.pdf](#)

[faktura_2022_10346.pdf](#)

[Varmpumpe.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Rotter på fellesområde, avtale med firma som jevnlig legger ut feller/åte, og har kontroll på disse.
--
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250146

Tilleggskommentar

Mur på nedsiden av hagen er skjev, men det har ikke vært noen forandringer siden jeg flyttet inn i oktober 2018 og frem til nå. Så vidt meg bekjent har muren vært skjev i flere tiår, uten særlig forandring. Dersom mur skal skiftes ut, så må hagen graves ut. Huset står på eget fundament, så dette vil meg bekjent kun ha betydning for hagen. Regner med at takstmann vil ha kommentar til dette. Det utføres per nå isolering av vannrør under huset. Tidligere når det har vært ekstremt kaldt ute, så har rørene under huset fryst, da disse ikke har vært ordentlig isolert. Dette har vært en utfordring i hele området grunnet måten det ble isolert på, på 1970 tallet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Kayser	eb9a48dc7c27b056ff928 4fd611090084fbbeb942	13.06.2025 08:38:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250146

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

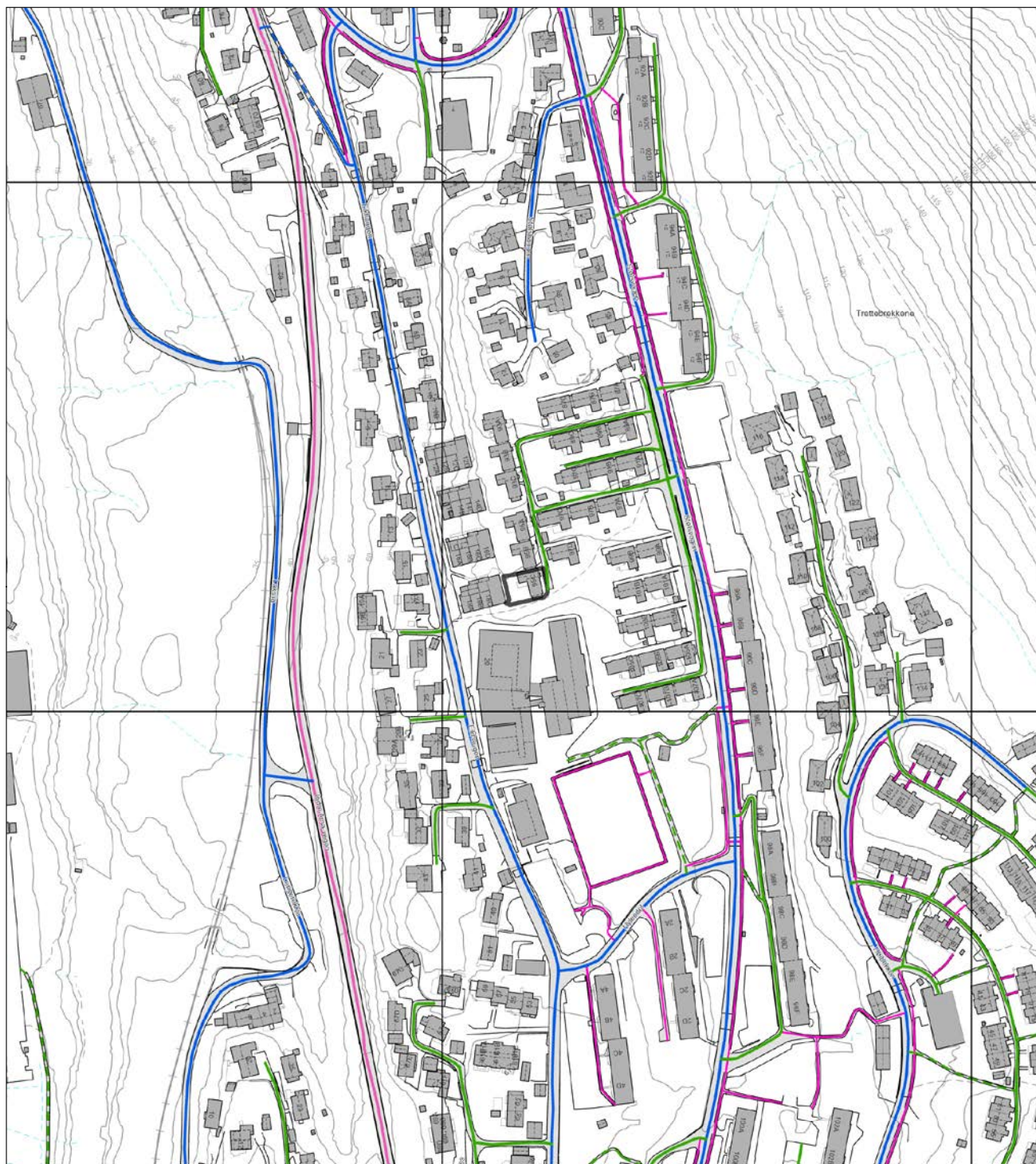
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/762/0/0

Adresse: Stølsvegen 95C, 5262 ARNATVEIT



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

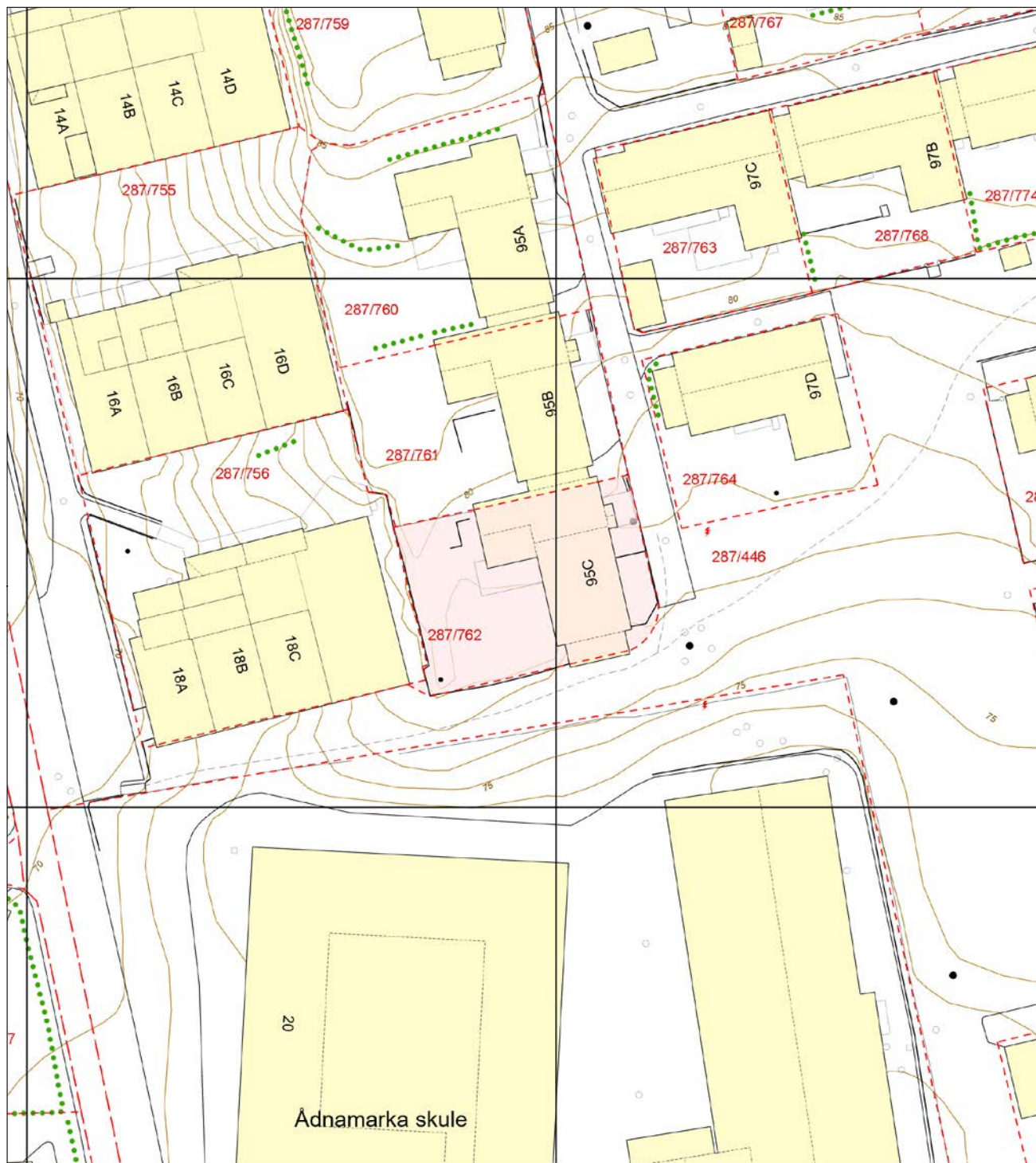
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 04.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/762/0/0

Adresse: Stølsvegen 95C, 5262 ARNATVEIT



— 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	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Kayser, Eva
STØLSVEGEN 95 C, 5262 ARNATVEIT

Vår ref.: 0437-1-15, Christian Jarland
Dato: 05.06.2025

Deres henvendelse av 05.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 15 i Sjølfallet Huseierlag Sa er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sjølfallet Huseierlag Sa
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	994220055
Seksjons-/andelsnr.:	15
Seksjons-/andelseier:	Kayser, Eva
Adresse:	STØLSVEGEN 95 C, 5262 ARNATVEIT

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 72185684

Fellesutgifter:

Tv og internett	518,00	Månedlig
Dugnad	100,00	Månedlig
Finanskostnader	1 694,00	Månedlig
Felleskostnader Stølsvegen	1 956,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 268,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 4 268,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16365043616
Lånebeskrivelse:	DNB - Finansleie 1. del rørprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	186 646,03
Total saldo lån:	6 189 702,63
Innfrielsesdato:	30.12.2041

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16369171929
Lånebeskrivelse:	1636.91.71929 DNB Finansleie 2. del av rørprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	24 328,19
Total saldo lån:	2 450 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2044

Fellesgjeld pr. 05.06.2025: 210 974,22

Total fellesgjeld for Sjølfallet Huseierlag Sa pr. 05.06.2025: 8 639 702,63

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Audun Høvik Hammersland
Styrets e-post: sjolfallet@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	212 325
Andel formue pr 31.12.2024	22 814

Bygning/eiendom

Byggeår 1985
Gårds-/bruksnr: 287/446

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Huseierlaget eier Gnr. 287 og Bnr. 446 sammen. Dette gjelder felles veier, uteområde, lekeplasser og parkeringsplasser.

Utskifting av vann og avløpsnett vedtatt på ekstraord.årsmøte 13.05.2020. Vedtatt total kostnadsramme og låneopptak på kr 6 mill. Lånet måtte utvides med 1 mill i jan 2022 grunnet ekstra kostnader. Det er vedtatt en differensiert fordeling av gjeld i Stølsvegen og Eikhaugen. Laget tok i 2023 opp et nytt låneopptak på 2 mill. for ferdigstilling av siste rest av utskifting av vann og avløpsnett, dette lånet har også en vedtatt differensiert fordeling. Kontaktstyret for mer informasjon.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

Nabolagsprofil

Stølsvegen 95C - Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stølsvegen Linje 29	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	17 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 27.1 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	3 min 0.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	8 min 4.7 km
Arna videregående skole 200 elever	7 min 4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	21 min 15.2 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	12 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

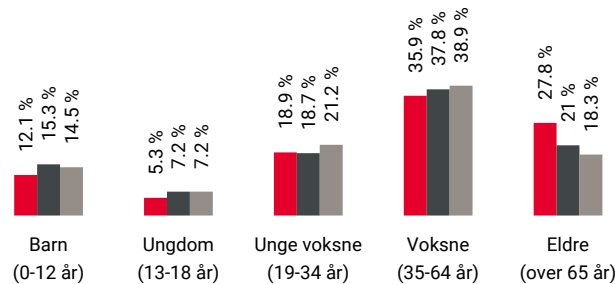
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ådnamarka	1 097	560
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 0.9 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	10 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	20 min 1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

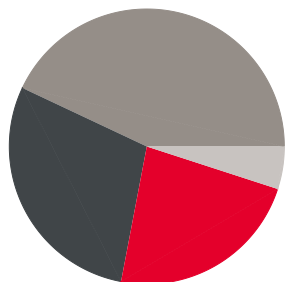
⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 4 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Indre arna skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.7 km

🚴 Arna Treningssenter 13 min 🚶

🚴 CrossFit-Bruket 13 min 🚶

Boligmasse



23% enebolig
29% rekkehus
43% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Øyrane Torg

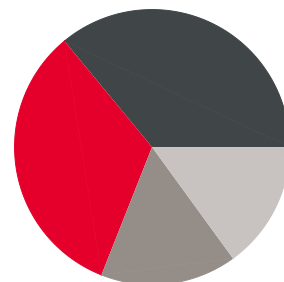
20 min 🚶



Apotek 1 Arna

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



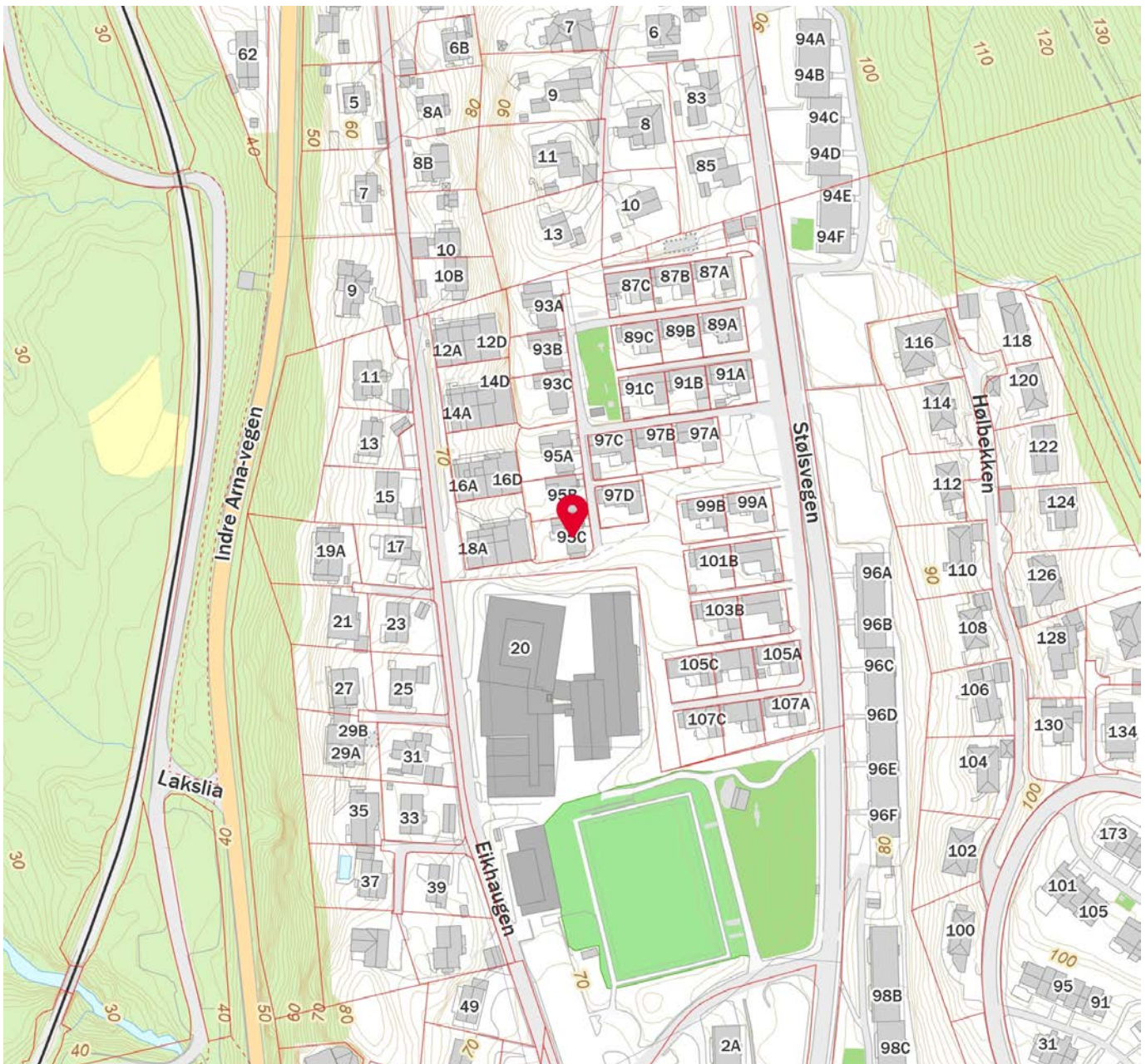
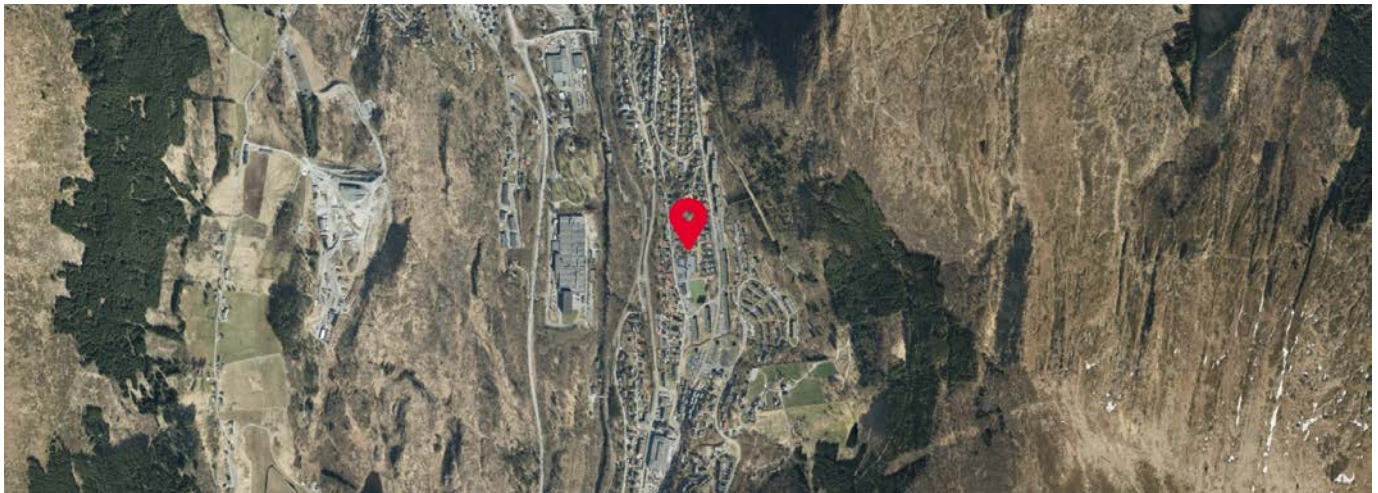
0%

45%

Ådnamarka
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølsvegen 95C
5262 ARNATVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre