

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Per Jarle Skorpen
Hunshamar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 149/149 kvm
Tomtstr.: 675.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 617
Oppdragsnr.: 1501250186

YTRE ARNA | Enebolig med fin utsikt og sentral beliggenhet | Like v/buss og butikk | Kort vei til

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Alf Bondes Veg 11. Dette er en enebolig som passer godt til barnefamilien som ønsker å skape sitt drømmehjem. Boligen går over 3 plan og har 3 soverom. Boligen har stor kjeller med mye plass. Her kan kun fantasien sette en stopper for hvordan boligen kan utformes innvendig. Dette er et hus som har en god plassering i Alf Bondes Veg og har en flott utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy. Huset har gjennomgående høy takhøyde, noe som gjør at alle rom i huset føles romslige og luftige. Eiendommen ligger også i en ende som gjør at det er lite gjennomgangstrafikk med biler.

Kort fortalt:

- Flott utsiktseiendom med stor hage.
- Kort vei til Indre Arna/ Åsane.
- Gangavstand til daglivare, skoler & barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA totalt: 149 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² Gang m/trapp

Bod

Bod 2

Bod 3

Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 54 m² Gang m/trapp

Kjøkken

Spisestue

Stue

Bod

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang m/trapp

Bad/wc

Soverom

Soverom 2

Soverom 3

Ikke målbare arealer

Koffertloft:

Mønehøyde: 2,25 m.

Gulvflate: Ca 25 m².

Ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med bed, plen og annen beplantning.

Tomteareal er tatt utgangspunkt i fra matrikkelrapporten.

Beliggenhet

Alf Bondes veg 11 har en flott beliggenhet med en nydelig utsikt over Arna og omkringliggende fjell. Området egner seg utmerket for barnefamilier, og beliggenheten er sentral med gangavstand til både barnehage og skole. Ca. 400 meter fra boligen ligger Coop Prix, som nærmeste dagligvarebutikken. Øyrane Torg er ca. 8 minutter unna med bil og tilbyr alt fra dagligvare, klesbutikker, spisesteder, vinmonopol m.m. Dersom et større servicetilbud blir nødvendig, er det bare ca. 10 minutter med bil til Åsane, hvor du finner flere kjøpesentre, møbelkjeder og mer. Kollektiv transport til Åsane og Arna er enkelt, med bare 200 meter til nærmeste busstopp. Det tar også ca. 25 minutter med kollektiv transport til Bergen sentrum i ukedagene.

Rundt Alf Bondes veg merker du til lite støy og trafikk. For de turglade er det også gode turmuligheter i nærområdet, som for eksempel Hetlebakkesåta, Stemmevatnet og Norhytten.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Ytre Arna barnehage
- Kidsa Festtangen
- Ytre Arna skule
- Kyrkjekrinsen skole
- Garnes ungdomsskule
- Breimyra skole
- Åsane videregående skole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Arthur Sundt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innvendig:

Gulv:

- Koffertloft: Tregulv.
- 2. etg.: Gulvbelegg.
- 1. etg.: Belegg i gang og kjøkken.
- 2 stavs eikeparkett i stuer.
- Tregulv i bod.

Vegger:

- Koffertloft: Synlig plank/sperr.
- 2. etg. Malt miljøstrie.
- 1. etg.: Panel, Malte flater, miljøstrie, huntonitt, plank.

Himling:

- Koffertloft: Sperr/sutak.
- 2. etg.: Malte flater.
- 1. etg.: himlingsplater i spisestue og kjøkken.
- Panel i gang og bod.
- Malt stuehimling.

Etasjeskillere:

- Trebjelkelag.

- Pipe i tegl

Bad/wc:

- Gulv: Linoleum med oppbrett.
- Sluk av støpejern.
- Ca 20 mm fall fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Utvendig:

- Yttervegger i liggende plank.
- Saltak, sperrekonstruksjon.
- Tekket med skifer.
- Renner og nedløp i plast.
- Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.
- Finert teak ytterdør m/ isolerglassvindu.
- Kjeller: Hvit dør med isolerglassvindu.

Tomteforhold:

- Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Saltutslag på murer i vaskerom.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Murmester la fliser på vaskerom i kjelleren.

Arbeid utført av: Husker ikke.

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

Beskrivelse: Sluk fra badekar renner ikke tilstrekkelig unna. Vann kommer ut på baderomsgulv ved dusjing og tømming av badekar.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble rundt 1995 lagt ned ny vannledning fra inntak i hus til fellesledningen i Alf bondes veg 13B. Fellesledningen derfra og til utenfor kirken ble på tidlig 2000 tallet rehabilitert med rør i rør. Kirken/ Bergen kirkelige fellesråd byttet derfra og til offentlig i 2022. Vi hadde en lekkasje på fellesledning i 2021, det ble reparert av rørlegger Olav Mørner.

Arbeid utført av: Husker ikke.

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

Beskrivelse: Diverse saltutslag i mur i kjeller/ fukt i murer. Det samler seg en del vann på plen utenfor kjøkkenvindu ved nedbør. Trolig dårlig drenering på stedet. Deler av plenen utenfor kjøkkenvindu på skrå oppover mot serviceboliger er ofte litt bløt etter regnvær. Usikker årsak, har vært slik så lenge jeg kan huske.

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

Beskrivelse: Ser gamle spor av lekkasje i treverk på loft. Ytterst på arken (tak over bad) har det falt av en skiferhelle nederst.

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

Beskrivelse: Sprekk/ setninger i mur over kjellerdør. Skjevt gulv på kjøkkenet, inne i krok ved dør til gangen.

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

Beskrivelse: Det er observert 2 sølvkre i boareal siste året og en del skruketroll i kjelleren, kanskje 15 stk.

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

Beskrivelse: Reparert utvendig strømledning i mai 2025 etter at den ble kuttet av ved uhell. Lagt opp strøm til varmepumpe i 2018, tror det var Eismann også. Det ble lagt ned jordspyd for noen år siden. Det er opp gjennom byttet diverse elektrisk i huset, alt utført av elektriker. Når en bruker oppvaskemaskin og kaffitrakter med stikk til venstre for komfyr samtidig, går sikringen.

Arbeid utført av: Ernst Eismann

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Kledning på vegg fot sør og mot øst er byttet, husker ikke årstall. Det er byttet vinduer på disse veggene. Det er satt inn stålrør i pipe, husker ikke når dette var. Kanskje rundt 2010. Egeninnsats: Maling Vegg opp mot eldrebolig er trolig engang malt med linolje maling. Derfor bobler det lett på denne veggen når det blir malt.

Arbeid utført av: Husker ikke.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja.

Beskrivelse: Det står på skjøte fra 1984 at "kjøperne forplikter for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen i å avstå frivillig et ca 3m bredt grunnstykke mot Alf bondes veg ved en utvidelse av veien" Virker lite sannsynlig at dette blir benyttet, kjenner ikke til om det er mulig å fjerne det.

Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse: Det er blitt tatt radonmålinger i kjeller, 1 etg og 2 etg. utført av Norsk radonrådgivning. Fant godkjenningsskiltremerke på speil i gang. Ikke funnet dokumentasjon utover dette.

Radonmåling

År: 2015.

Verdi: Under grenseverdier.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport juni 2025

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)? Ja.

Beskrivelse: Det ble laget en avtale med nabo i 13A om å ta litt av eiendommen i 11 for å gjøre det mulig å svinge opp til 13 B. Dette er utført. Har ikke funnet avtale.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Alf Bondes Veg 11. Dette er en enebolig som passer godt til barnefamilien som ønsker å skape sitt drømmehjem. Boligen trenger oppgradering og har mye areal som kan bli ditt drømmehjem. Her kan kun fantasien sette en stopper for hvordan boligen kan utformes innvendig. Dette er et hus som har en plassering i enden av Alf Bondes Veg og som har en flott utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy. Huset har gjennomgående høy takhøyde, noe som gjør at alle rom i huset føles romslige og luftige. Eiendommen ligger også i en ende som gjør at det er lite gjennomgangstrafikk med biler.

Dette er en eiendom med stor hage og plass for barn og unge til å boltre seg på. Her kan de gå ut på egen eiendom og kose seg samtidig som de voksne sitter i hagen med en god kopp kaffe. Dette er en utsiktseiendom som har flott utsikt over Sørfjorden og over til Osterøy. Huset er eldre og er gamle lærerbygget for gamleskolen som lå rett i bakkant før i tiden.

Husets 1. etasje inneholder:

I huset 1. etasje har man kjøkkenet på 8,9 kvm. Dette er et eldre kjøkken som kan trenge oppgradering, men som fungerer slik det står i dag. Videre har man spisestuen på 15 kvm og her er det plass en flott spisegruppe, og man kan nyte hverandres selskap. Videre kommer man inn til stuen på 18,7 kvm. Dette er et perfekt rom til tv-stue hvor man kan slappe av og senke skuldrene.

Husets 2. etasje inneholder:

I 2. etasje har man soverommene. Her er det 3. soverom på henholdsvis 15 kvm, 9,3 kvm og 8,2 kvm. Dette er rom som er av godt størrelse, og som passer barn og unge i alle aldre. I denne etasjen har man også badet. Det er på 3,5 kvm og er modent for oppgradering.

Husets underetasje/ kjeller inneholder:

I denne etasjen er det stort sett boder med god plass til å stue bort det meste av smått og stort. Bodene er på henholdsvis 5,4 kvm, 8,3 kvm og 13,8 kvm. Man finner også et vaskerom i denne etasjen på 5 kvm.

Man har også et romslig koffertloft som man kan bruke til bodareal.

Hagen er flott opparbeidet med forskjellig beplantning. Det er fine uteplasser rundt huset på plen og nydelig utsikt.

Standard

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. En manglende skiferstein.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Ny tekking må planlegges.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. I forbindelse med ny takteking må det monteres snøfangere på begge sider, samt stigetrinn og evt plattform til pipe.

Utvendig > Veggkonstruksjon: En del slitasje og avskallende maling. Noe milt mm i konstruksjonene. Manglende lufting i overgang vannbord og kledning.

Noe råte i treverk. Noen eldre fuktmerker på plank innvendig.

Tiltak: Det er behov for oppgraderinger, maling. Noe treverk er modent for utskifting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Alminnelig slitasje. Noe milt. Noen eldre fuktmerker, spor etter tidligere lekkasjer. TG 2 i hht alder.

Tiltak: I forbindelse med ny takteking må det påregnes at det kan avdekkes noe råte mm, som må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Ytterdør: Sprekk i glass. Kjellerdør: Katteluks.

Tiltak: Jevnlig vedlikehold. Ytterdør fungerer med sprekk i glass.

Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Slitte trapper.

Tiltak: Det er behov for vedlikehold, samt utbedre rekkverk mht mindre åpninger.

Innvendig > Overflater: Varierende slitasje og tilstand.

Tiltak: Det er behov for modernisering/oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2 i hht rettningsavvik og alder.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dersom boligen eller enkelte rom skal renoveres anbefales det tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted: Eldre bekmerker på pipe. TG2 i hht alder.

Tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe fuktgjennomslag i kjellervegger. Saltutslag enkelte steder.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det må utføres tiltak for at trapper skal tilfredstille sikkerhetsmessige forhold.

Innvendig > Innvendige dører: Bruksslitasje. TG 2 i hht alder.

Tiltak: Vedlikehold samt enkelte justeringer.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Tiltak: På generelt grunnlag anbefales det en el kontroll av autorisert elektriker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Diverse saltutslag i mur i kjeller/ fukt i murer.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. I forbindelse med ny utvendig drenering anbefales det utvendig isolering av grunnmuren. Takvann må bortledes fra grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Saltutslag på kjellervegger. Noen sprekker/ riss, avskallende puss og maling mm. Alminnelig slitasje. Støpt dekke mellom kjellerinngang og hovedinngang: Rust i armering. Sprekker, riss og avskallende puss og maling mm. TG 2 i hht alder.

Tiltak: Kjellervegger har behov for vedlikehold. Murer og dekke ved kjellerinngang har behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av utvendig mur.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Det samler seg en del vann på plen utenfor kjøkkenvindu ved nedbør. Trolig dårlig drenering på stedet. Deler av plenen utenfor kjøkkenvindu på skrå oppover mot serviceboliger er ofte litt bløt etter regnvær.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Fuktutslag i benkeplate ved vask.

Tiltak: Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Noen punkterte glass. Generelt slitte karmen/vinduer.

Tiltak: Det er behov for en del nye vinduer.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Sluk fra byggeår. TG 3 i hht alder.

Tiltak: Sluk mm er modent for utskifting.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk fra badekar renner ikke tilstrekkelig unna. Vann kommer ut på baderomsgulv ved dusjing og tømning av badekar.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad 3 er gitt i hht Norsk Standard NS 3600:2018, basert på alder: Byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende ventilerings. Saltutslag på vegger.

Eldre sluk. TG3 i hht alder.

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

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Sannsynligvis kompakt vegger av plank.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegger i mur. Hulltaking er ikke mulig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94275668

Diverse

En liten del på enden av eiendommen ned mot kirken er, etter privat avtale med Alf

Bondes veg 13, kuttet for å lage en bredere sving til Alf Bondes veg 13. Dette er det ikke dokumentasjon på, men er sannsynligvis en muntlig avtale mellom partene.

Rapport fra teknisk kontroll av BKK:

"Det ble ved kontroll den 12.03.2013 funnet følgende feil/mangler:

1. Sikringsboks: Sikringsboks/sikringsanlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees/oppgraderes av registrert installasjonsvirksomhet. Jf. fel § 9.

Av avvik knyttet til sikringsboks nevnes;

Diverse patronlokk var defekte, for mye irr i kontaktflate. Varmgang på tilkoblinger UZ-element (10A) øverst til høyre.

Bunnskrue UZ-element (10A) midt fra høyre var ikke skrudd til. Frontdeksel var ikke festet, skruer manglet, frontdeksel passet heller ikke på boks lenger ("nyere inntaksboks sto i veien"). Manglet også deksling/dekkplate i bunn av sikringsboks.

- Kommentar fra elektriker: Sikringsskap byttet

2. Loft: Inntaksboks var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

- Kommentar fra elektriker: Festet.

3. Loft: Stikkontakter ved sikringsskap manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

- Kommentar fra elektriker: Lagt ny tilførsel.

Dokumentert rettet 10.02.2013.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe.
- Peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 17 660

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. 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 776 983

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 107 931

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 617 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:

4601/302/617:

30.08.1984 - Dokumentnr: 24004 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

- Parsellen kan ikke overdras før den er endelig bebygget.
- Eiendommen har gjerdeplikt mot kommunale veier, plasser og kommunens eiendom. Og forøvrig halv gjerdeplikt mot naboer.
- På parsellen må det ikke drives håndverk eller hjemmeindustri som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene. Heller ikke må der drives ildsfarlig bedrift på parsellen.
- Eieren kan ikke motsette seg at garasje på annen parsell utskilt av kommunens eiendom oppføres inntil parsellens grense. Dråpefall på egen grunn.
- Kommunen har rett til uten vederlag å strekke luftkabler og legge ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over parsellen. Kommunen har videre rett til vedlikehold og nødvendig tilsyn og kontroll. Samme rettigheter har kommunen for master, hydranter og sluk. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene og kablene enn 1 meter fra disses midtlinje. Kjøpere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter.
- Overvann, takvann, drensvann o.l. kan ikke tas inn på kloakkledningsnettet, men må føres til nærmeste overvannsledning, bekk eller drensgrøft. Hver parselleier skal om nødvendig over sin eiendom anlegge tilstrekkelige grøfter, evt. overvannsledning for det naturlige og rimelige avløp fra ovenforliggende eiendommer, herunder veger. Tvister om bortledning av overvann, takvann, drensvann o.l. avgjøres med bindende virkning av anleggsseksjonen.
- Kjøperne forplikter for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen å avstå frivillig et ca. 3 meter bredt grunnstykke mot Alf Bondes veg ved en eventuell utvidelse av veien.

10.03.2000 - Dokumentnr: 6859 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for rep. og vedl.hold av fellesledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

- Eierne av gnr 301 bnr 624 og 623 gir eier av 302 bnr 617 rett til å føre avløpsledning fra og vannledning til sin eiendom og over eiendommen gnr 302 og bnr 624 og 623 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted; når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

27.02.2023 - Dokumentnr: 211873 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjensidig vedlikeholdsavtale om felles vann- og avløpsledninger i Ytre Arna, 4601 Bergen kommune.

- Undertegnede eier av gnr 302 og bnr 152 og eier av gnr 302, bnr 617, 623 og 624 har felles vann- og avløpsledninger fra offentlig vei Peter Jebsens vei til sine eiendommer.

- Gnr 302 bnr 152 er ansvarlig for røret fra offentlig vei og inn til kirken. Gnr 302 og bnr 617, 623 og 624 er ansvarlig for påkobling av røret fra bnr 152 og til sine eiendommer, se markert sirkel i vedlagte kart.

- Gnr 302 og bnr 617, 623 og 624 forplikter seg ved arbeid på sine rør over gnr 302 og bnr 152 sin eiendom å sette terrenget i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.

Arbeidet skal utføres etter avtale med bnr 152.

07.06.1983 - Dokumentnr: 13941 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:54

- Midlertidig forretning i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr 70, §2-6.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1085581 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:617

10.03.2000 - Dokumentnr: 6859 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:623

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:624

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eierne av gnr 301 bnr 624 og 623 gir eier av 302 bnr 617 rett til å føre avløpsledning fra og vannledning til sin eiendom og over eiendommen gnr 302 og bnr 624 og 623 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted; når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar

med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Søknad om dispensasjon fra byggegrense i forbindelse med bygging av altan og tak over eksisterende trapp. Godkjent på vilkår, datert 31.01.2014.
- Søknad som er ufullstendig og arkivert ubehandlet, datert 12.06.2014.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i fra når boligen ble tatt i bruk fra matrikkelrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

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 ikke regulert, men er avsatt til bebyggelse og anlegg (byfortettingssone) etter kommuneplan.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

IUKrafttråd: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt bebyggelse og anlegg (byfortettingssone)

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historiske senter Ytre Arna. Dekningsgrad 100 %.

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 28,0%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad 100 %.

Kommunedelplan(er):

PlanID: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Retningslinjeområder i kommunedelplanen:

120 - Annen retningslinje. Dekningsgrad 100 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- I medhold av plan- og bygningsloven § 11-17 startes det opp planarbeid for oppheving av Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, arealplanID 61020000.

- Hovedoppgaven til denne kommunedelplanen er og legge til rette for politiske ambisjoner i KPA. Det omhandler flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 20010000

Plantype: 30

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5,YTRE ARNA, SÆTRET

Planstatus: 4

- Opphevet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (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))

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (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 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % 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,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Edvin Bårdsen
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
edvin.bardsen@aktiv.no
Tlf: 411 22 119

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

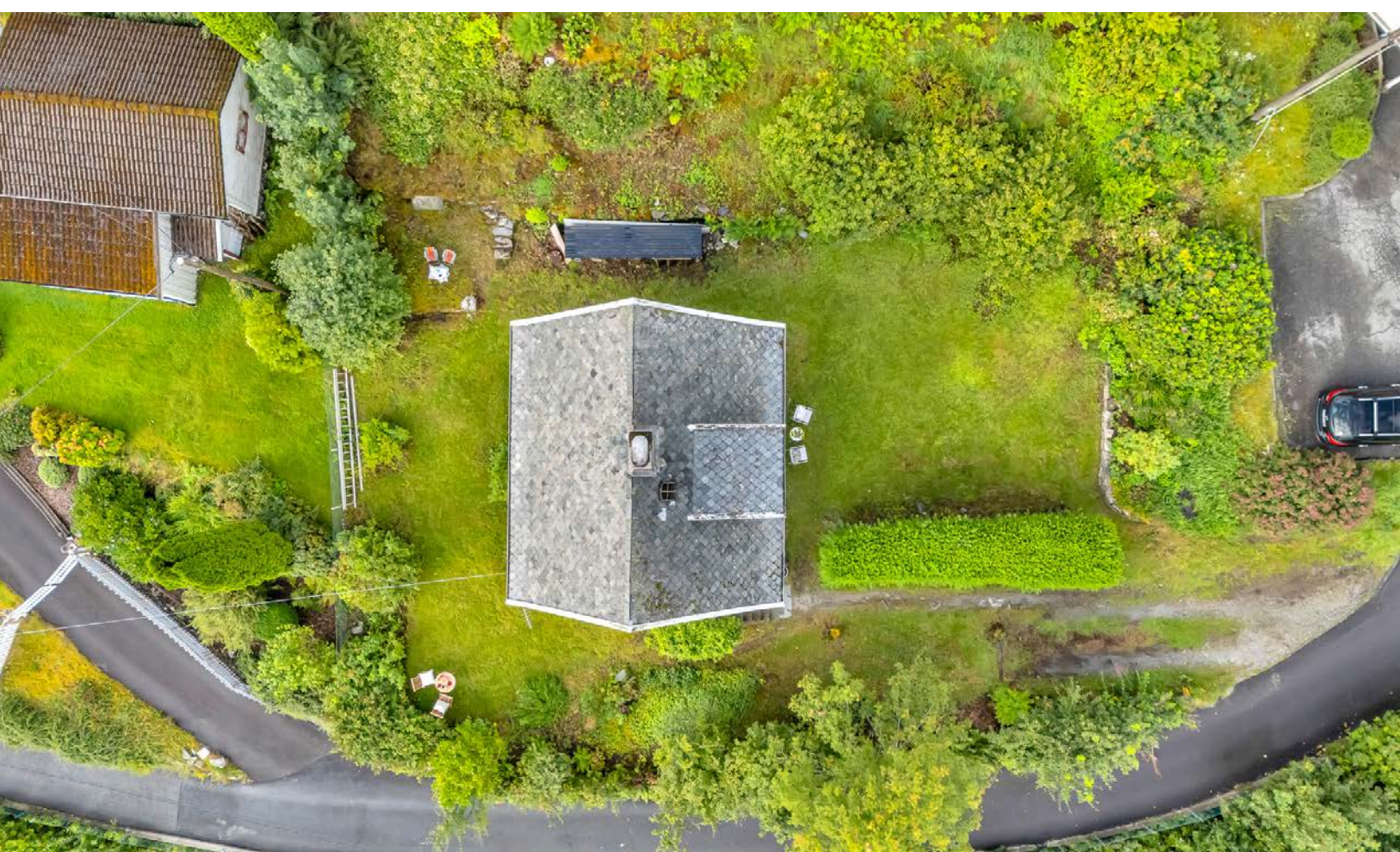
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.08.2025











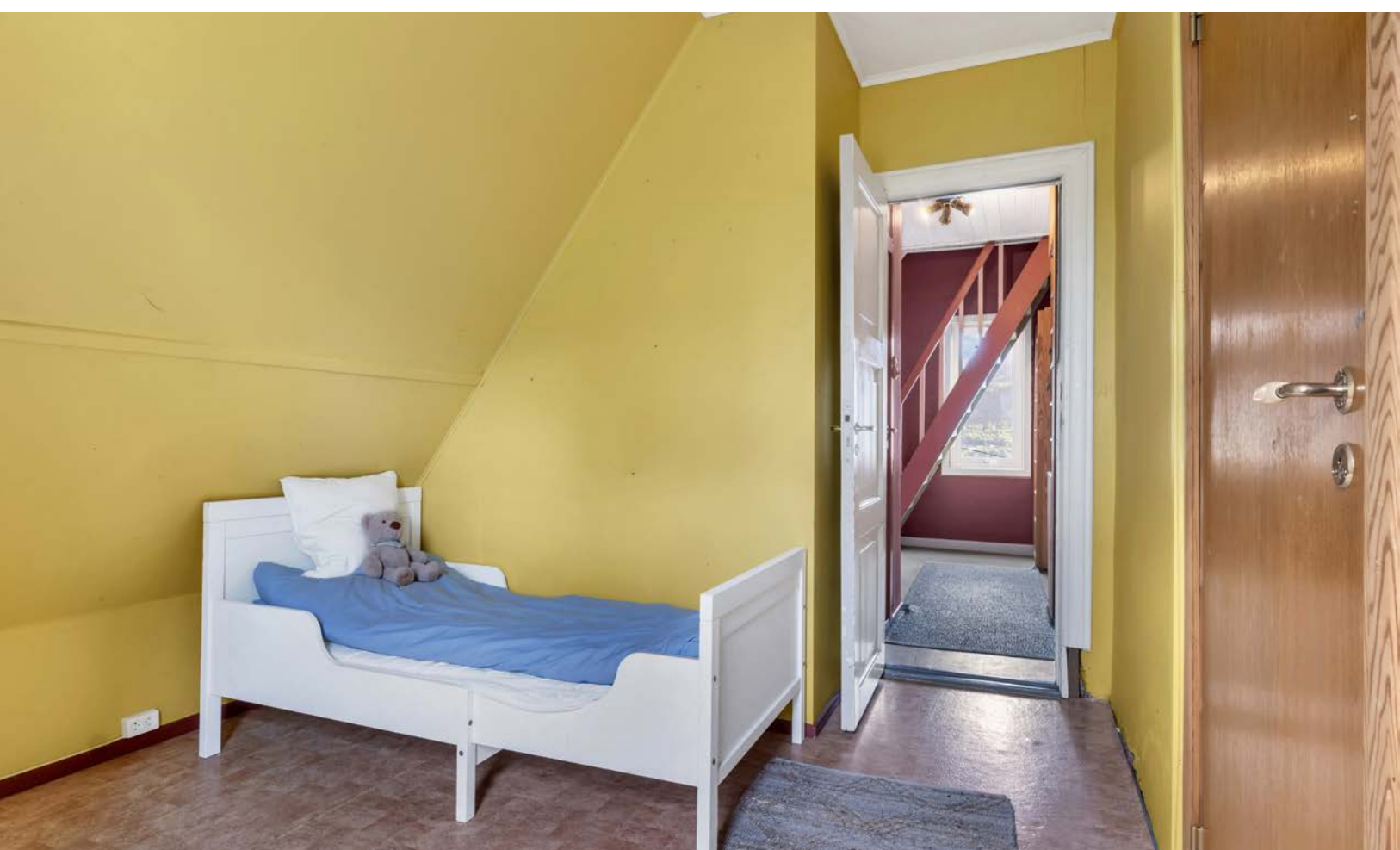






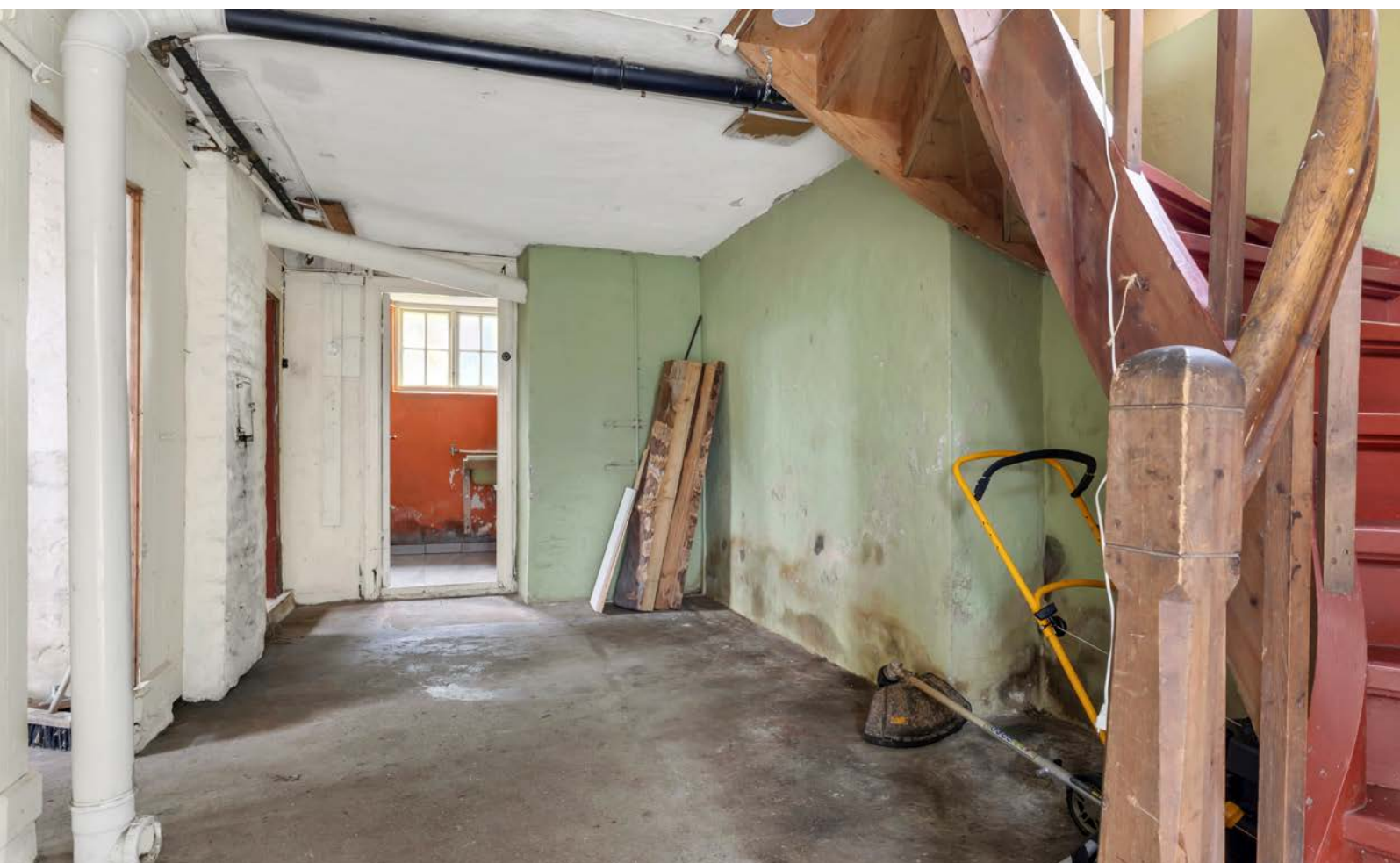




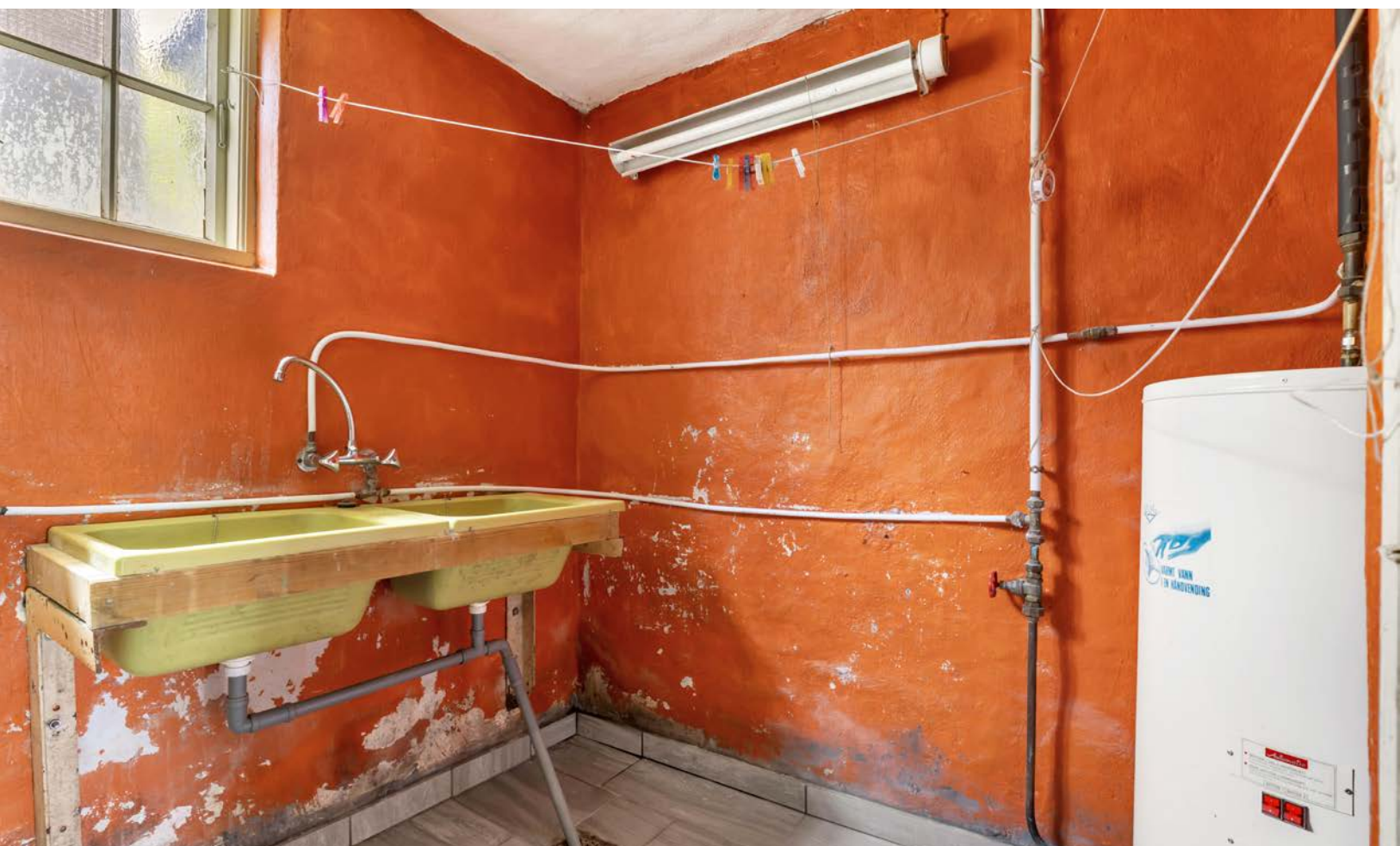






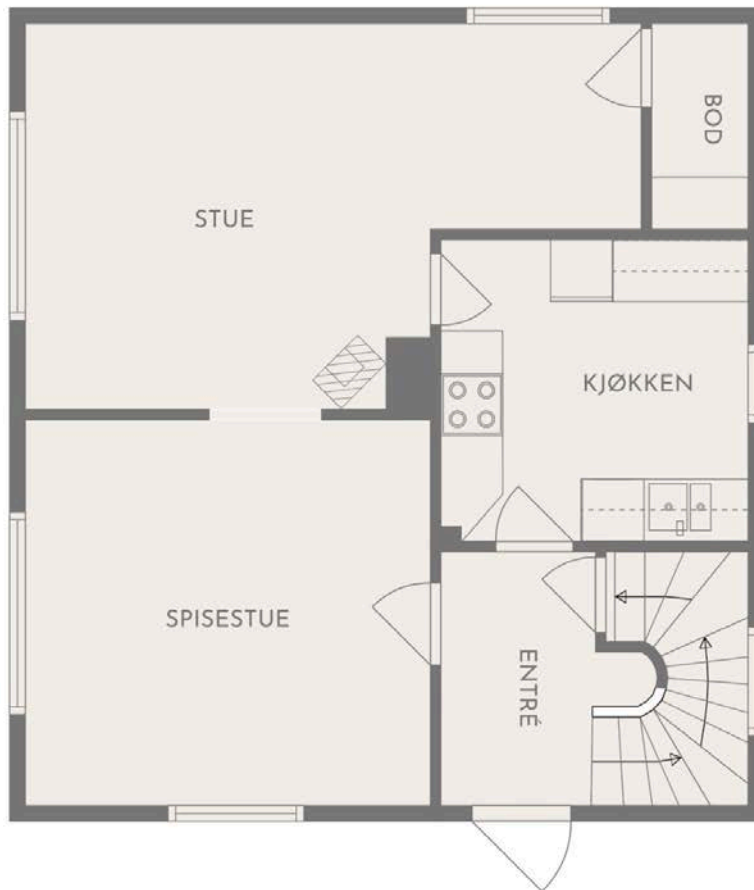




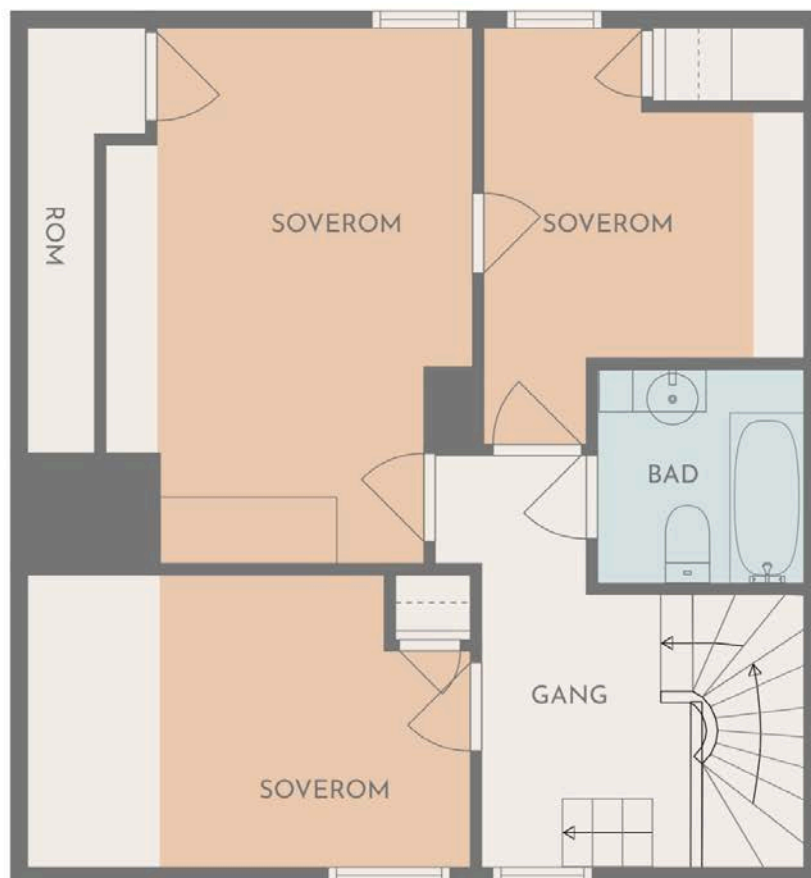




I/B



PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME

I/B



I/B

PI ANTEGNINGEN ER II I TILSTREFT OG AVVIK KAN FØREROMME



Vedlegg

Tilstandsrapport

Medlem av

NITO



Enebolig



Alf Bondes veg 11, 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302, bnr. 617

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 18473-1465

Referansenummer: LI5365

Foretak: Takst Team Vestlandet AS

Takstingeniør: Arthur Sundt

Vår ref:



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Arthur Sundt
Uavhengig Takstingeniør
arthur@takstvestlandet.no
905 88 025



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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 • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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: Boligen er oppført i 1925.
Oppført i hht gjeldende byggeskikk på den tiden.
Begrenset med regelverk på den tiden.

Enebolig over 2 etasjer + kjeller og koffertloft.

Boligen er hovedsakelig i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Boligen holder en normal/ eldre standard på overflater, innredninger og installasjoner.
Bad og vaskerom: TG 3 i hht alder.
Ingen skadedyr ble observert på befaring.
Det er opplyst om observasjoner av enkelte sølvkre og skruketroll.

Det er generelt behov for vedlikehold, rehabilitering.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:
Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i liggende plank.
Utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Saltak, sperrekonstruksjon.
Tekket med skifer.
Renner og nedløp i plast.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.
Vinduer med enkle glass.
Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.

Ytterdører:
Finert teak ytterdør m/ isolerglassvindu.
Kjeller: Hvit dør med isolerglassvindu.
Støpt trapp til ytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Garderoreskap:
2. etg.: Garderoreskap på soverom.

GULV:
Koffertloft: Tregulv.
2. etg.: Gulvbelegg.
1. etg.: Belegg i gang og kjøkken.
2 stavs eikeparkett i stuer.
Tregulv i bod.

VEGGER:
Koffertloft: Synlig plank/sperr.
2. etg. Malt miljøstrie.
1. etg.: Panel, Malte flater, miljøstrie, huntonitt, plank.

HIMLING:
Koffertloft: Sperr/sutak.
2. etg.: Malte flater.
1. etg.: himlingsplater i spisestue og kjøkken.
Panel i gang og bod.
Malt stuehimling.

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Pipe i tegl, fra byggeår.
Innvendig foret, ikke opplyst årstall.
Feieluke på koffertloft.
Eldre feieluke i kjeller.
Stue: Rentbrennende peisovn.

Bratt tretrapp til koffertloft.
Trapp mellom 1. og 2. etg.: Tretrapp med belegg i trinn.
Tretrapp mellom 1. etg og kjeller.

Malte fyllingsdører.
Finerte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Gulv: Linoleum med oppbrett.
Sluk av støpejern.
Ca 20 mm fall fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Våtromstapet på vegger.

Malt himling.

Innredning og utstyr:
Servant, skap med hvite fronter.
Veggmontert lampe med enkel stikkontakt.
Gulvmontert wc.
Badekar m/ dusjplass.

Stråleovn.
Ventil i yttervegg + spalteventil i vindu.

Vaskerom:
Flislagt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Sluk av støpejern.

Vegger med sokkelfiser og malt puss.

Pusset himling.

Dobbelt skyllekar av plast.

Opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte eikefronter.

Laminat benkeplate med eikelist i front.

Stålvask med kum.

Opplegg for oppvaskmaskin, 45 cm.

Fliser på vegg over oppvaskbenk.

Ventilator, antatt tilkoblet lufteløp i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.

150 liters v.v- bereder på vaskerom.

Den største kjellerboden har vannkran og eldre støpejernssluk.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Naturlig ventilert.

Koffertloft: Spalteventil i ett vindu.

2. etg.: Spalteventil på soverom 3 og i gang.

Bad: Ventil i yttervegg + spalteventil.

1. etg.: Spalteventil i stuer.

Kjeller: Ventil i pipe, i den største boden.

Spisestue: Luft til luft varmepumpe

Luftspenninntak.

Sikringsskap på koffertloft.

Automatsikringer m/ jordfeil aut.: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax2, 10Ax3.

40A OV.

Aut. måler.

Taklamper/ lampepunkt.

Panelovner.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

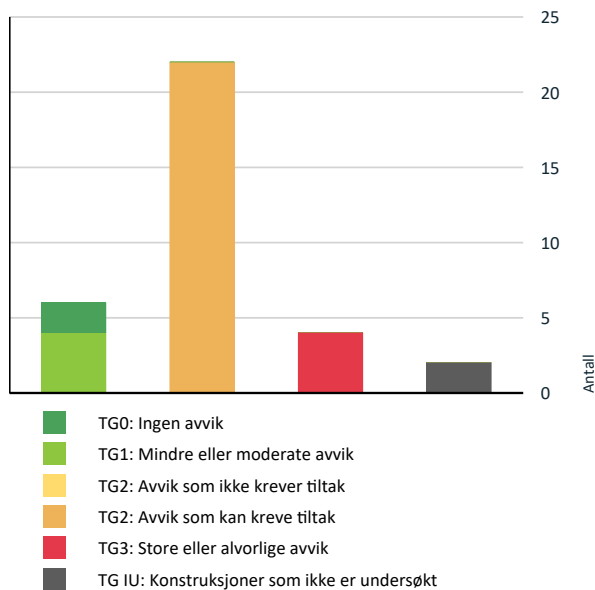
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

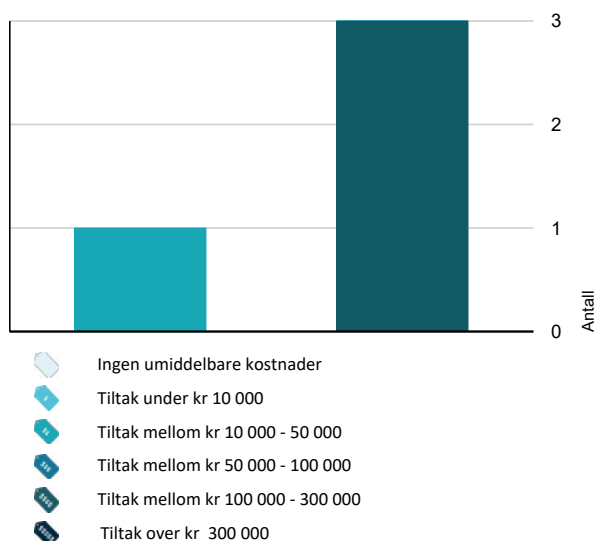
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med skifer.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

En manglende skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Ny tekking må planlegges.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

I forbindelse med ny taktekking må det monteres snøfangere på begge sider, samt stigetrinn og evt plattform til pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i liggende plank.
Utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- En del slitasje og avskallende maling.
Noe mm i konstruksjonene.
Manglende lufting i overgang vannbord og kledning.
Noe råte i treverk.
Noen eldre fuktmerker på plank innvendig.

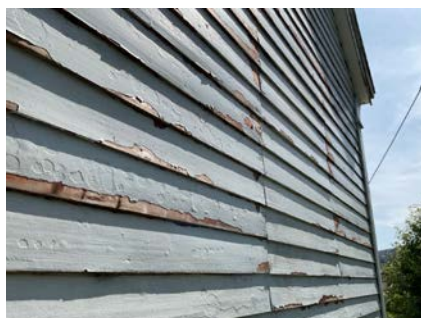
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er behov for oppgraderinger, maling.
Noe treverk er modent for utskifting.

Tilstandsrapport



Yttervegger i plank.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, sperrekonstruksjon.
Ark mot nordvest.
Begrenset tilkomst/kontroll på koffertloft, grunnet mye lagret løsøre.

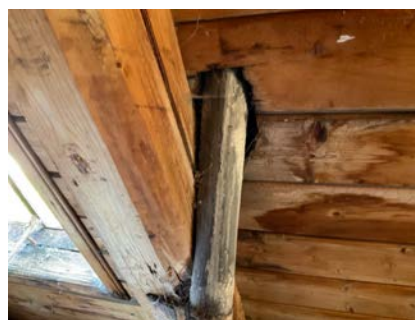
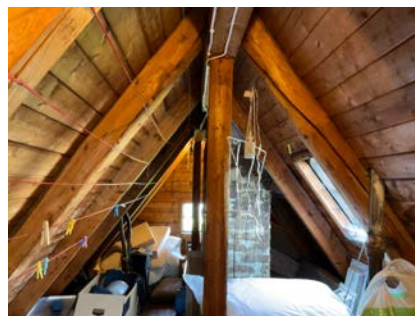
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alminnelig slitasje.
- Noe mit.
- Noen eldre fuktmerker, spor etter tidligere lekkasjer.
- TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med ny taktekking må det påregnes at det kan avdekkes noe råte mm, som må skiftes ut.



TG 3 Vinduer

Koffertloft: Takvindu med enkle glass i støpejern, samt et vindu med enkle glass i trekarm.
Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.
Varierende alder.
3 stk i 2. etg.
2 stk i 1. etg.
Vindu med enkelt glass i bod.
Kjeller: Vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

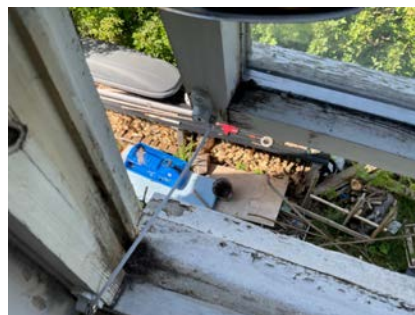
- Det er avvik:
- Noen punkterte glass.
- Generelt slitte karmer/vinduer.

Konsekvens/tiltak

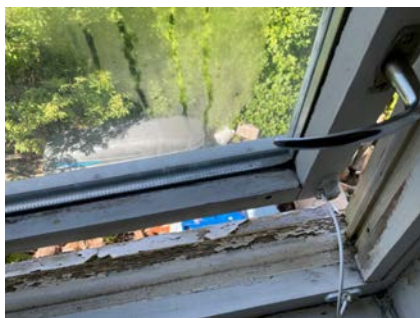
- Tiltak:

Det er behov for en del nye vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.

TG 2 Dører

Finert teak ytterdør m/ isolerglassvindu.
Kjeller: Hvit dør med isolerglassvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

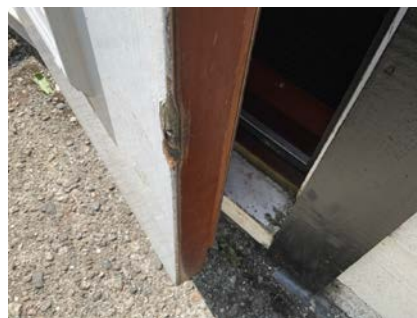
Ytterdør: Sprekk i glass.
Kjellerdør: Katteluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold.

Ytterdør fungerer med sprekk i glass.



Kjellerdør m/katteluke.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Slitte trapper.

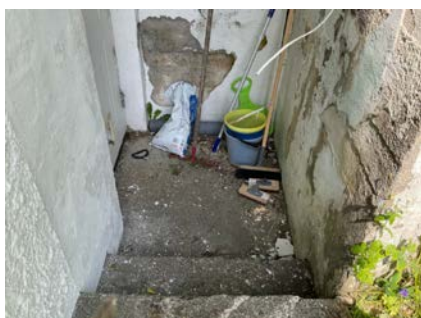
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, samt utbedre rekkverk mht mindre åpninger.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV:

Koffertloft: Tregulv.
2. etg.: Gulvbelegg.
1. etg.: Belegg i gang og kjøkken.
2 stavs eikeparkett i stuer.
Tregulv i bod.

VEGGER:

Koffertloft: Synlig plank/sperr.
2. etg. Malt miljøstrie.
1. etg.: Panel, Malte flater, miljøstrie, huntonitt, plank.

HIMLING:

Koffertloft: Sperr/sutak.
2. etg.: Malte flater.
1. etg.: himlingsplater i spisestue og kjøkken.
Panel i gang og bod.
Malt stuehimling.

Bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder, hyller m.m, samt misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler, tepper har vært plassert. I tillegg er det som regel enkelte riper, hakk, fargeforskjeller mm i gulv. Dette ansees som normalt i brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende slitasje og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for modernisering/oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere: Trebjelkelag.
Støpte gulv mot grunn.

Svanker og retningsavvik i bjelkelag og kjellergulv..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 i hht retningsavvik og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Dersom boligen eller enkelte rom skal renoveres anbefales det tiltak.

TG 0 Radon

Radongodkjent i 2015.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, fra byggeår.
Innvendig foret, ca i 2010.
Feieluke på koffertloft.
Eldre feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bekmerker på pipe.
TG2 i hht alder.

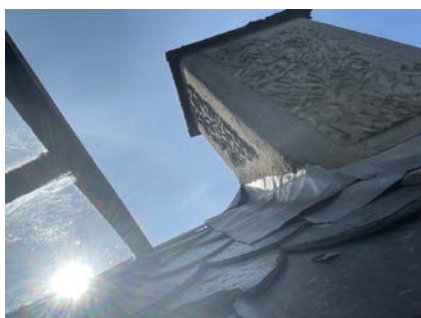
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold.



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Stue: Rentbrennende peisovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe fuktgjennomslag i kjellervegger. Saltutslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Bratt tretrapp til koffertloft.

Trapp mellom 1. og 2. etg.: Tretrapp med belegg i trinn.

Tretrapp mellom 1. etg og kjeller.

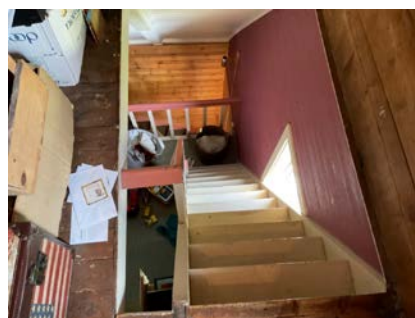
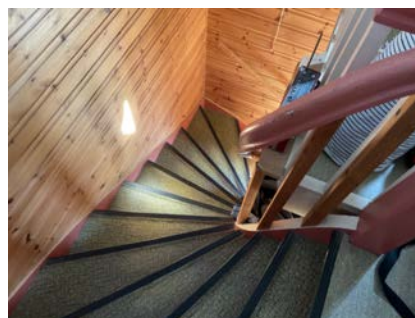
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for at trapper skal tilfredstille sikkerhetsmessige forhold.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
Finerte glatte dører.

Vurdering av avvik:

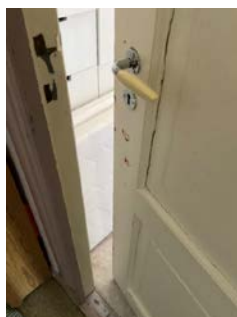
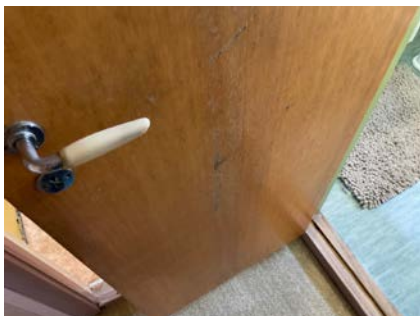
- Det er avvik:

Bruksslitasje.
TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold samt enkelte justeringer.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Gulv:

Linoleum med oppbrett.

Sluk av støpejern.

Ca 20 mm fall fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Våtromstapet på vegger.

Malt himling.

Innredning og utstyr:

Servant, skap med hvite fronter.

Veggmontert lampe med enkel stikkontakt.

Gulvmontert wc.

Badekar m/ dusjglass.

Stråleovn.

Ventil i yttervegg + spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluk fra badekar renner ikke tilstrekkelig unna. Vann kommer ut på baderomsgulv ved dusjing og tømming av badekar.

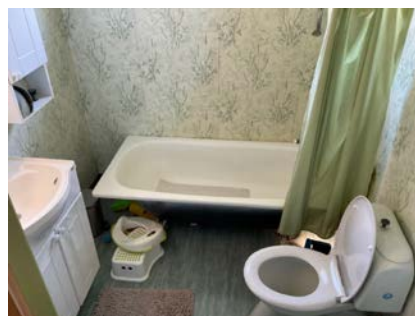
Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 er gitt i hht Norsk Standard NS 3600:2018, basert på alder: Byggeforskrifter fra før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

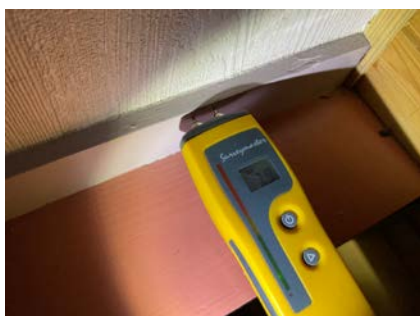


2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Sannsynligvis kompakt vegger av plank.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Flislågt gulv.
Sluk av støpejern.

Vegger med sokkelfliser og malt puss.

Pusset himling.

Dobbelt skyllekar av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn

Vurdering av avvik:

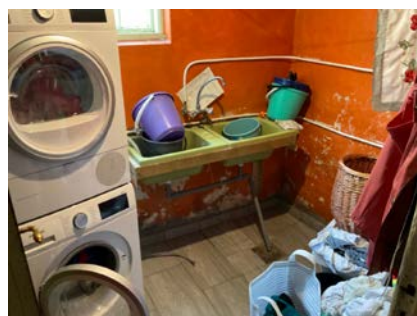
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende ventilering.
Saltutslag på vegger.
Eldre sluk.
TG3 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i mur.
Hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte eikefronter.
Laminat benkeplate med eikelist i front.
Stålvask med kum.
Opplegg for oppvaskmaskin, 45 cm.
Fliser på vegg over oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

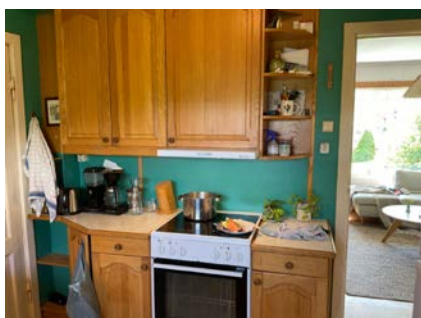
Fuktutslag i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator, antatt tilkoblet luftløp i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rør på kjøkken



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilert.

Ventilering i hht eldre forskrifter.

Koffertloft: Spalteventil i ett vindu.

2. etg.: Spalteventil på soverom 3 og i gang.

Bad: Ventil i yttervegg + spalteventil.

1. etg.: Spalteventil i stuer.

Kjeller: Ventil i pipe, i den største boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Spisestue: Luft til luft varmepumpe



TG 2 Varmtvannstank

150 liters v.v- bereder på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Andre installasjoner

Den største kjellerboden har vannkran og eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk fra byggeår.

TG 3 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk mm er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 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.

Luftspenninntak.

Sikringskap på koffertloft.

Automatsikringer m/ jordfeil aut.: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax2, 10Ax3.

40A OV.

Aut. måler.

Taklamper/ lampepunkt.

Panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1926

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Reparert utvendig strømledning i mai 2025 etter at den ble kuttet av ved uhell.
Lagt opp strøm til varmepumpe i 2018.
Det ble lagt ned jordspyd for noen år siden.
Det er opp gjennom byttet diverse elektrisk i huset, alt utført av elektriker.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det er opplyst at sikring løses ut når oppvaskmaskin og kaffetrakter er på samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Bør skiftes.

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 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig drenering er ikke kjent.
Kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Diverse saltutslag i mur i kjeller/ fukt i murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

I forbindelse med ny utvendig drenering anbefales det utvendig isolering av grunnmuren.

Takvann må bortledes fra grunnmuren.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på faste masser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av naturstein/betong.

Begrenset tilkomst/kontroll i kjeller, grunnet mye lagret løssøre.

Vurdering av avvik:

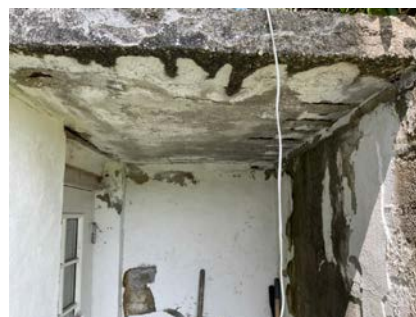
- Det er avvik:
 - Saltutslag på kjellervegger.
 - Noen sprekker/riss, avskallende puss og maling mm.
 - Alminnelig slitasje.
 - Støpt dekke mellom kjellerinngang og hovedinngang: Rust i armering.
 - Sprekker, riss og avskallende puss og maling mm.
 - TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervegger har behov for vedlikehold.

Murer og dekke ved kjellerinngang har behov for oppgraderinger/vedlikehold.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinmur i sørøstre del av tomten.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av utvendig mur.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt til for flom eller skred mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det samler seg en del vann på plen utenfor kjøkkenvindu ved nedbør.
Trolig dårlig drenering på stedet. Deler av plenen utenfor kjøkkenvindu
på skrå oppover mot serviceboliger er ofte litt bløt etter regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

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

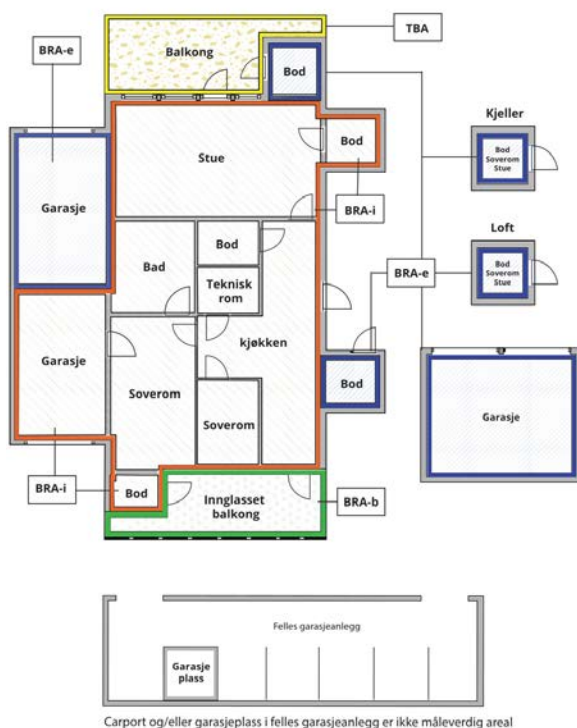
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	
1. Etasje	54			54	
Kjeller	48			48	
SUM	149				
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

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 osv. opptar.

Koffertloft:

Mønehøyde: 2,25 m.

Gulvflate: Ca 25 m².

Ikke målbart areal.

2. etg.:

Takhøyde, vaterhimling 2,35-2,6 m.

Gang m/ trapp: 9,4 m².

Bad/wc: 3,5 m².

Soverom 1: 15 m².

Soverom 2: 8,2 m².

Soverom 3: 9,3 m².

Samlet nettoareal er 45,4 m².

1. etg.:

Takhøyde: 2,48-2,54 m.

Gang m/ trapp, inkludert trapp til kjeller: 7,3 m².

Kjøkken: 8,9 m².

Spisestue: 15 m².

Stue: 18,7 m².

Bod: 2 m².

Samlet nettoareal er 51,9 m².

Kjeller:

Takhøyde: 2,25 m

Gang m/ trapp: 14,7 m².

Bod 1: 5,4 m².

Bod 2: 8,3 m².

Bod 3: 13,8 m².

Vaskerom: 5 m².

Samlet nettoareal er 47,2 m².

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Arthur Sundt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	617		0	675.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alf Bondes veg 11

Hjemmelshaver

Skorpen Gudny Hunshamar (dødsbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Alf Bondes veg, Ytre Arna.
Fin utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy.
Ca 6 km til Øyrane torg og 18 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning 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.

Det ble rundt 1995 lagt ned ny vannledning fra inntak i hus til fellesledningen i Alf bondes veg 13B.
Fellesledningen derfra og til utenfor kirken ble på tidlig 2000 tallet rehabilitert med rør i rør. Kirken/ Bergen kirkelige fellesråd byttet derfra og til offentlig i 2022.
Det var en lekkasje på fellesledning i 2021, det ble reparert av rørlegger Olav Mørner.

Tilknytning 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.

Regulering

Uregulert.

Om tomten

Opparbeidet, plan tomt: Bed, plen og beplantning.
Parkering på egen grunn.

Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.
Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette.

Det står på skjøte fra 1984 at "kjøperne forplikter for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen i å avstå frivillig et ca 3m bredt grunnstykke mot Alf bondes veg ved en utvidelse av veien.

Det ble laget en avtale med nabo i 13A om å ta litt av eiendommen i 11 for å gjøre det mulig å svinge opp til 13 B.
Dette er utført, men ingen avtale foreligger.

Bebyggelsen

Enebolig, oppført i 1925.
Arealer er fordelt over hovedplan og loft, samt kjeller og koffertloft.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94275668	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	16.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Veikart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Status vann og avløp	09.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	04.08.2025	
3	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250186	
Selger 1 navn	
Per Jarle Skorpen Hunshamar	
Gateadresse	
Alf Bondes veg 11	
Poststed	Postnr
YTRE ARNA	5265
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gudny Skorpen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1984
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94275668

Document reference: 1501250186

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

Beskrivelse

Saltutslag på murer i vaskerom

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Murmester la fliser på vaskerom i kjelleren

Arbeid utført av

Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Sluk fra badekar renner ikke tilstrekkelig unna. Vann kommer ut på baderomsgulv ved dusjing og tømming av badekar

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble rundt 1995 lagt ned ny vannledning fra inntak i hus til fellesledningen i Alf bondes veg 13B. Fellesledningen derfra og til utenfor kirken ble på tidlig 2000 tallet rehabilitert med rør i rør. Kirken/ Bergen kirkelige fellesråd byttet derfra og til offentlig i 2022. Vi hadde en lekkasje på fellesledning i 2021, det ble reparert av rørlegger Olav Mørner.

Arbeid utført av

Husker ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Diverse saltutslag i mur i kjeller/ fukt i murer. Det samler seg en del vann på plen utenfor kjøkkenvindu ved nedbør. Trolig dårlig drenering på stedet. Deler av plenen utenfor kjøkkenvindu på skrå oppover mot serviceboliger er ofte litt bløt etter regnvær. Usikker årsak, har vært slik så lenge jeg kan huske.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ser gamle spor av lekkasje i treverk på loft. Ytterst på arken (tak over bad) har det falt av en skiferhelle nederst.

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

Sprekk/ setninger i mur over kjellerdør. Skjevt gulv på kjøkkenet, inne i krok ved dør til gangen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert 2 sølvkre i boareal siste året og en del skruketroll i kjelleren, kanskje 15 stk.

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

Reparert utvendig strømedning i mai 2025 etter at den ble kuttet av ved uhell. Lagt opp strøm til varmepumpe i 2018, tror det var Eismann også. Det ble lagt ned jordspyd for noen år siden. Det er opp gjennom byttet diverse elektrisk i huset, alt utført av elektriker. Når en bruker oppvaskemaskin og kaffitakter med stikk til venstre for komfyr samtidig, går sikringen.

Arbeid utført av

Ernst Eismann

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kledning på vegg fot sør og mot øst er byttet, husker ikke årstall. Det er byttet vinduer på disse veggene. Det er satt inn stålrør i pipe, husker ikke når dette var. Kanskje rundt 2010. Egeninnsats: Maling Vegg opp mot eldrebolig er trolig engang malt med linolje maling. Derfor bobler det lett på denne veggen når det blir malt.
--

Arbeid utført av

Husker ikke.

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
Beskrivelse

Det står på skjøte fra 1984 at "kjøperne forplikter for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen i å avstå frivillig et ca 3m bredt grunnstykke mot Alf bondes veg ved en utvidelse av veien" Virker lite sannsynlig at dette blir benyttet, kjenner ikke til om det er mulig å fjerne det.
--

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det er blitt tatt radonmålinger i kjeller, 1 etg og 2 etg. utført av Norsk radonrådgivning. Fant godkjenningsskiltremerke på speil i gang. Ikke funnetdokumentasjon utover dette.

21.1 Radonmåling
Ar

2015

Verdi

Under grenseverdier

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilstandsrapport juni 2025

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
Beskrivelse

Det ble laget en avtale med nabo i 13A om å ta litt av eiendommen i 11 for å gjøre det mulig å svinge opp til 13 B. Dette er utført. Har ikke funnet avtale.
--

Document reference: 1501250186

Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1501250186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Jarle Hunshamar	05075e6c36a1f6cd904a5 e1a3c8f654bd541475d	08.08.2025 15:20:27 UTC	Signer authenticated by One time code

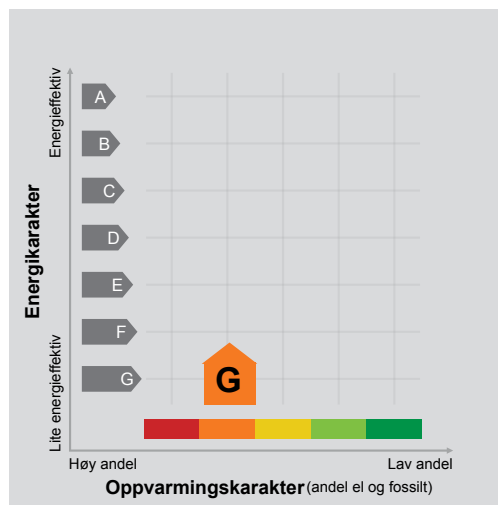
Document reference: 1501250186

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Alf Bondes veg 11
Postnummer	5265
Sted	YTRE ARNA
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	302
Bruksnummer	617
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139372409
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143920
Dato	04.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

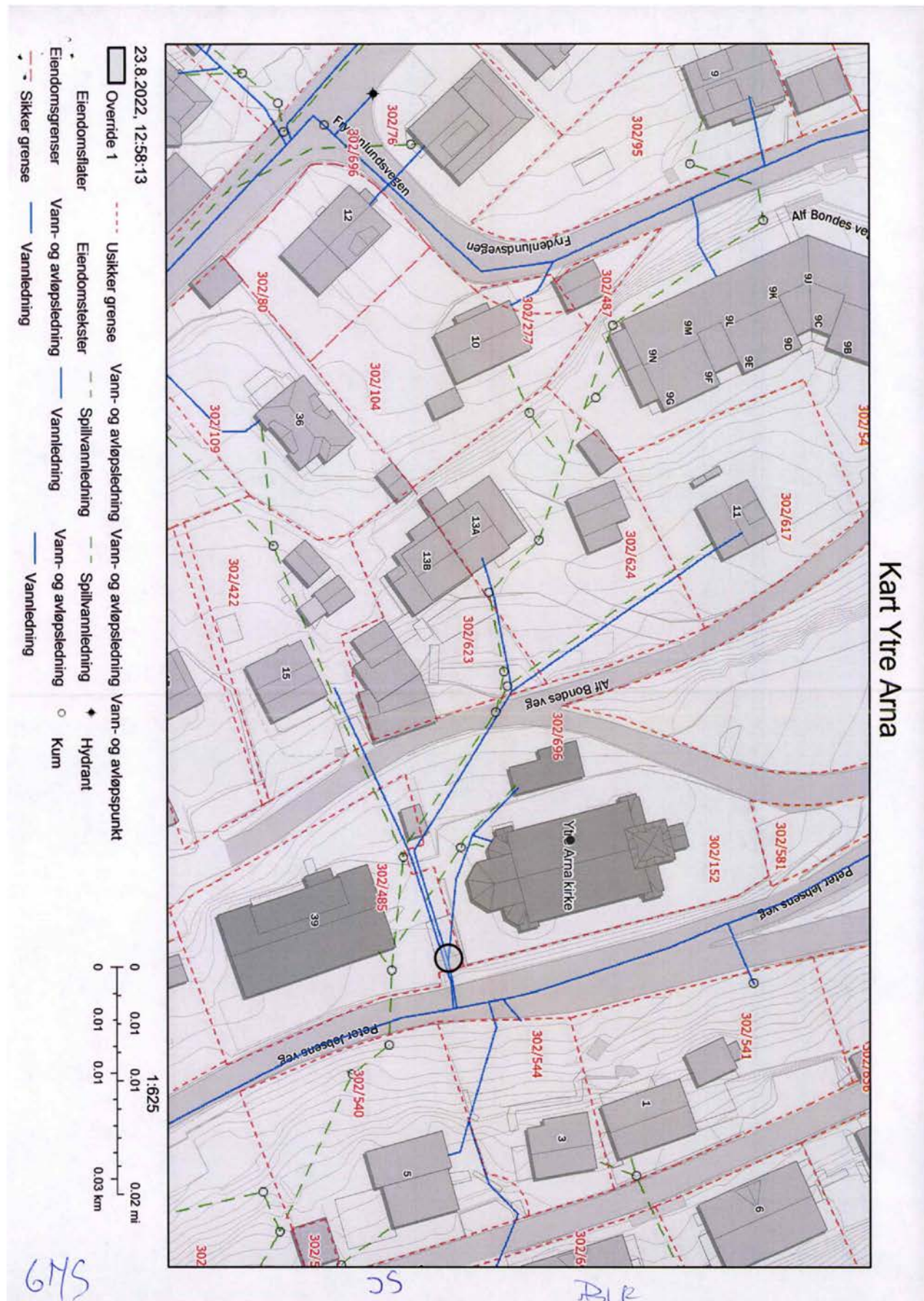
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Alf Bondes veg 11 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Arna kyrkje Linje 28	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 20.1 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	9 min 6.6 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	13 min 8.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	13 min 9.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	14 min 9.4 km
Arna videregående skole 200 elever	12 min 7.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 8.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

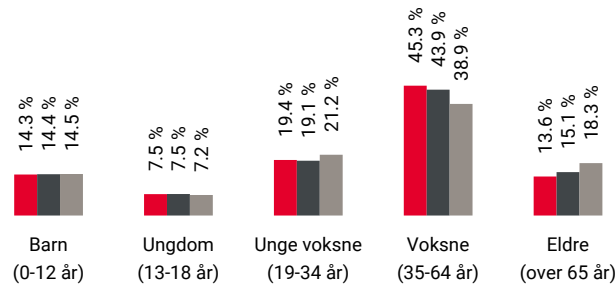
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre Arna	1 303	602
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	4 min 2.3 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 5.2 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna	4 min
Post i butik, PostNord	0.3 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



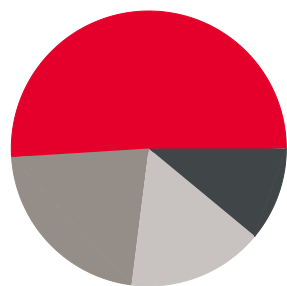
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	Tuftedalen Ballspill	11 min	0.9 km
	S-Camp Åsane	10 min	
	Aktiv365 Arna	11 min	

Boligmasse



51% enebolig
11% rekkehus
22% blokk
16% annet

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

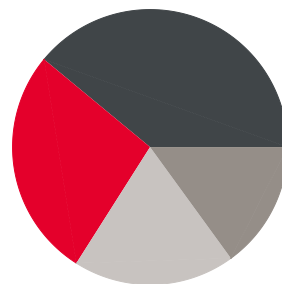
8 min



Boots apotek Arna

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



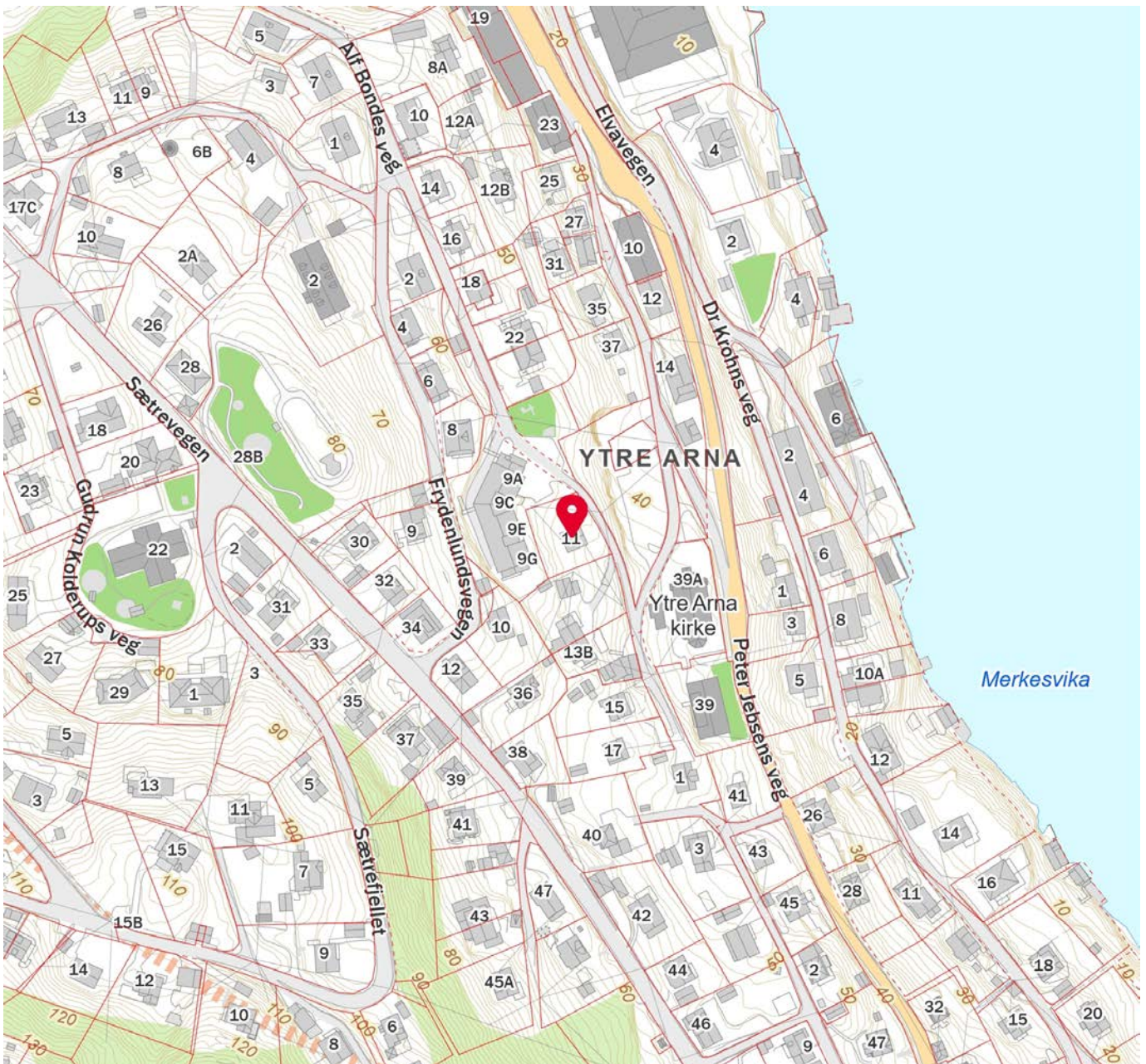
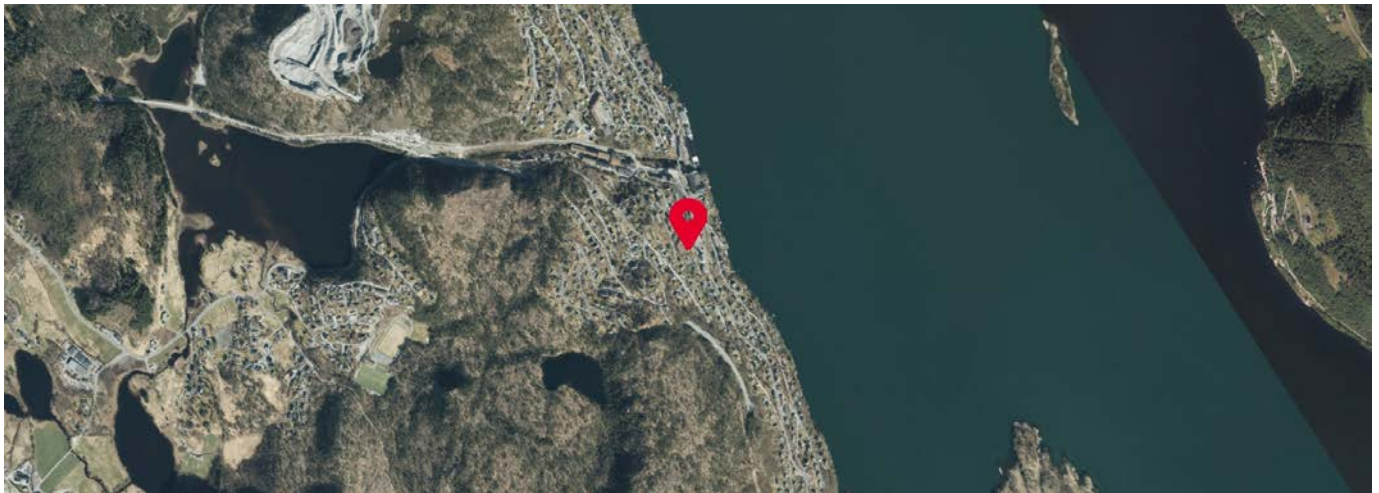
0%

45%

Ytre Arna
Ytre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Alf Bondes veg 11
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre