

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Håvard Tobiassen Solheim

Mobil 941 59 255

E-post havard.solheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 716 390,-
Selger: Jan Erik Ulveseter
Monica Haugland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 181/199 kvm
Tomtstr.: 1259.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 222
Oppdragsnr.: 1501260006

Arnatveitlia 26

Aktiv Eiendomsmegling v/ Håvard Solheim har gleden av å presentere en innholdsrik familiebolig i Arnatveitlia 26. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort vei til barnehage, skole, dagligvare, kollektivtransport og trening. Innvendig har boligen romslige rom og en planløsning som inviterer til hyggelige familiekvelder og besøk. Utestuen med terrasse egner seg utmerket til varmere dager. Plen rundt boligen passer perfekt dersom en trives med beplantning og hage.

Kort oppsummert:

- Barnevennlig og trygt område
- Kort vei til "alt" en trenger i hverdagen
- Kort vei til skole, barnehage og aktiviteter
- God plass til besøk og familiestunder
- Flott uteplass til de med grønne hender

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	81
Energiattest	93
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 199 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entre: 7,8m²

Trapperom 1: 3,4m²

Toalettrom: 3,7m²

Kjøkken: 10,8m²

Stue: 38,9m²

Soverom: 8,2m²

Trapperom 2: 6,1m²

Utestue: 17,9m²

BRA-b: 18 kvm Innglasset balkong: 18m²

Underetasje

BRA-i: 67 kvm Vindfang: 2,2m²

Trapperom: 11,8m²

Bad: 4,2m²

Vaskerom: 9,3m²

Soverom 1: 20,3m²

Soverom 2: 10,1m²

Bod: 4,6m²

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Trapperom:

Soverom 1:

Soverom 2:

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1259.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med pen stein mur og trapp fra garasje opp til inngangsdør bolig og uteareal. Over garasjen er det utebod som er delt på midten med nabo. Foran boligen er det relativt flat plen og planter. På sørsiden av boligen er det trapp til baksiden av boligen. På baksiden er det skrående terreng av plen, mur og diverse planter. Lengst øst på tomten er det skog og fjellmasse.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelrapport levert av kommunen.

Beliggenhet

Arnatveitlia 26 har en barnevennlig beliggenhet i en stille gate i Indre Arna. Boligen er vestvendt som gir gode solforhold. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, skole og dagligvare, det er også kort avstand til Arna buss- og togstasjon med avganger retning Bergen sentrum, Åsane og Nesttun. I Arnatveitlia bor en stille og tilbaketrukket, med kort avstand til hverdagslige tilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Arnatveit, kun 5 minutter gange fra boligen. Butikken ligger i retning skole, barnehage og diverse idretter, dette hjelper å forenkle hverdagen med mulighet å kombinere henting av barn og dagligvarehandel. Øyrane torg ligger like ved togstasjonen, og tilbyr en rekke forskjellige butikker som klesbutikker, vinmonopol, dagligvare, og spisesteder. Får en behov for et enda større servicetilbud finner en flere kjøpesentre i Åsane, og i Bergen. Det tar cirka 19 minutter med bil til Åsane, og cirka 25 minutter til Bergen sentrum.

Området byr på et meget godt kollektivt tilbud. Arna togstasjon har hyppige avganger retning sentrum, og bruker bare 8 minutter hver vei. Herfra går det også tog i retning Voss. På bussterminalen like ved går det busser i retning Åsane, Garnes og Nesttun. Busstoppet nærmest boligen ligger cirka 400 meter unna. Her går busslinje 29 til og fra Nesttun - Arna. Det går også skolerute 97 til Garnes ungdomsskole.

For den aktive familien har området rikelig med flotte, og varierte turmuligheter. Her kan Rambarsvegen, Arnanipa, Hetlebakksåta og Redningshytten trekkes frem som gode alternativer. Arna byr også på fotballag, håndballag og friidrettsbane. Sliter du med dørstokkmila? Nærmeste treningssenter er kun 3 minutter gange fra boligen!

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage (600 meter)
- Ådnanipa barnehage
- Ådnemarka skole (900 meter)
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom. Det er tekking med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe fra 2020 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon: Det er murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer: Vinduer av ulik alder og type med noe varierende slitasje grad. Flere vinduer nyere vinduer av god kvalitet. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon med utgang

fra terreng og tilbygget utestue.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Kombiovn fra 2005 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom Under Terreng: Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder trapperom i underetasje,

Hulltaking ikke utført grunnet konstruksjon.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuksikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med kjeller.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur mot terreng og vei.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: 123 Bad

Beskrivelse av arbeidet: Renovert bad i kjeller av faglært. Rør i rør skap og utslagsvask på vaskerommet.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og flislagt golv med membran på vaskerom,

faglært og ufaglærte vennetjeneste. Bad hovedetasjen flislagt golv med membran av ufaglærte. Gamle varmekabler, samme varme i gulv uansett innstilling på bryter. Dårlig sluk.

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

- Ja

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

Skiftet sluk og membran på bad i kjeller av faglært.

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

- Ja

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

- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tømrer Terje Gangstø

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og vindu på loft. Monterte pipehette. Skiftet vinduet stue av Glassmester Kenneth Larsen.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer soverom kjeller og skiftet vinduer kjøkken, yttergang. Vennetjeneste.

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

- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Smart varme as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn i stuen.

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

- Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer i sikringsskap. Skiftet stikkontakter og lysbryter.

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

- Ja

Bygget yttergang av tidligere eier, ukjent år.

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

- Ja

Startdato 21.01.2018

Sluttdato 29.04.2018

Målested: soverom kjeller og stue hovedetasjen.

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utestue og terrasse.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenet. Monterte ikea kjøkken.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Håvard Solheim har gleden av å presentere Arnatveitlia 26! Dette er en frittliggende familiebolig med kort avstand til "alt" en trenger i hverdagen. Boligen er innholdsrik innvendig med mange gode rom som kan nyttes til ønsket formål. Utestue med tilhørende terrasse er et fantastisk areal å utnytte til besøk og på fine dager. Selger opplyser om solforhold fra cirka 13:00-21:30 midtsommers.

Hovedetasje:

Hovedetasjen har et påbygget inngangsparti på 7,8m². Meget praktisk for familien med god plass til oppheng av diverse yttertøy og sko. Inngangspartiet tar deg med videre gjennom boligen. Mellom rommene er det trapperom med samlet areal på 9,5m².

Stue:

Stuen er på romslige 38,9m² og har god plass til spisegruppe, sofakrok, TV-møblement og mer. Boligen er vestvendt og får rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater i stuen. Her er vinduene byttet i 2018. På kalde dager kan en benytte seg av ovnen i rommet som sørger for god varme. På varmere dager kan en åpne opp terrassedøren ut til utestuen med skyvedør av glass til terrassen. Utestuen holder 17,9m², sammen med terrassen opplever man rikelig med sol, og arealet har vært i

hyppig bruk.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er på 10,8m² og har en praktisk plassering i boligen. På kjøkkenet er det også plass til innredning av frokostbord. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stålvaske, platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og ventilator over platetopp.

Soverom:

Etasjen har ett soverom på 8,2m².

Toalettrom:

Toalettrommet er på 3,7m² med fliser på gulv, benkeskap med vask, toalett og naturlig ventilasjon.

Loftsetasje:

Loftet har tilkomst via trapp mellom entré og stue. I etasjen er det innredet til koselig stue, og to rom innredet til soverom i hver ende av etasjen. Her finner en også kneloft på begge sider med plass til oppbevaring.

Underetasje:

Underetasjen har tilkomst via trapp mellom entré og stue, men byr også på eget inngangsparti med ytterdør. Etasjen er på 67m² og meget praktisk til familien. Etasjen har et vindfang og trapperom med samlet areal på 14m², samt en bod på 4,6m².

Bad:

Badet holder 4,2m² ble modernisert i 2019, og har fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Badet er utstyrt med varmekabler i gulv, dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning og mekanisk ventilasjon.

Vaskerommet er på romslige 9,3m² og ble oppgradert i 2012 med fliser og varmekabler i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, naturlig ventilasjon, utslagsvask med nye rør og blandebatteri fra 2019. Det er god plass til diverse skap og annet møblement.

Etasjen har to rom som i dag er innredet til soverom på henholdsvis 20,3m² og 10,1m².

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:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn av synlig undertak anbefales.

Veggkonstruksjon

Noe lokal slitasje i kledning og stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er lokale utslag med forhøyet fuktnivå i synlig undertak.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer

Noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på disse.

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

Dører

Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør og kjellerdør registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, men det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste dører på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendige trapper

Noe lokal slitasje og mangler tilfredstillende drenering av vann.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes og det anbefales bedre drenering av regnvann.

Andre utvendige forhold

Mangler tilfredstillende innfesting og beslag mot yttervegg.

Avslutning av tak uten utstikk som medfører fuktbelastning på vegg og dører.

Synlig og høyt fuktnivå i rom under terrasse og utedue som påvirker konstruksjonen negativt.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak må påregnes.

Overflater

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

Konsekvens/tiltak: Fungerer fint med dette avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted

Ovn med oljebrenner.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påregnes.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige trapper

Noe lokal slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Noe svelling i nedre deler og lokal muggsopp

Må ses i sammenheng qplasseing mot bakmur, drenering og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påregnes på sikt.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Noe lokal slitasje i fuger og muggsopp i overgang til veggflis.

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

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Dert anbefales nærmere undersøkelse.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Må ses i

sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes.

Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe saltutslag i nedre deler.
Konsekvens/tiltak: jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales.

Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Noe saltutslag i overgang mellom gulv og vegg
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre.
Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Kjøkken - Avtrekk
Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

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

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Forhold som har fått TG3:

Terrengforhold

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Estimat gjelder nærmere utredning og ses i sammenheng med drenering.

Helse, miljø og sikkerhet

Terrasse og balkong er kontrollert knyttet til sikring.

Innvendige og utvendig trapp er kontrollert knyttet til samme.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske

anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber levert av Altibox.

Parkering

Parkering i garasje som er delt med nabo.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Vestvendt bolig. Selger opplyser at det er sol fra cirka 13:00 til 21:30 midtsommer.

Radonmåling

Startdato 21.01.2018 - Sluttdato 29.04.2018

Målested: soverom kjeller og stue hovedetasjen. Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.

Diverse

På kartet går deler av skuret i hagen bak huset til Arnatveitlia 26 over på nabotomten

med gnr. 287 bnr. 220.

På kartet går deler av bygg til naboen gnr. 287 bnr. 223 over på tomten til Arnatveitlia 26.

Byggeår er tatt utgangspunkt etter matrikkelrapporten.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe montert i trapp ned mot underetasjen.

Peisovn i stue.

Varmekabler i gulv på bad og vaskerom i underetasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 182 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr. 6.277,-

Abonnement og stipulert mengde vann: kr. 4.114,5,-

Abonnement og stipulert mengde avløp: kr. 5.639,52,-

Boss tømming mer enn 1/mn: kr. 44,84,- per.

Kommunal påslag-etterdrift deponier: kr. 105,-

Renovasjon grunnpris: 2.865,15,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 166 652 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 666 608 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 222 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/222:

02.07.1960 - Dokumentnr: 502855 - Bestemmelse om gjerde

- Eier av gnr. 87 (i dag 287) bnr. 222 skal ha gjerde rundt eiendommen.

09.12.1959 - Dokumentnr: 505384 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:14

- Målebrev av tomten.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1846639 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på bolig eller garasje. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det foreligger godkjent byggesøknad bolig datert 08.04.1960 og godkjent søknad om oppføring av garasje datert 06.02.1962.

Andre dokumenter tilsendt av kommunen:

- Tegning snitt og plantegning hus stemplet Oslo 12.02.1949

- Kart skisse plassering av hus datert 20.04.1960

- Søknad nybygg hus datert 19.03.1960

- Godkjent kloakkplan datert 03.11.1960

- Tegning garasje datert desember 1961, stemplet 05.02.1962

- Søknad om oppføring av nybygg dobbel garasje, en part til hver nabo, datert 13.01.1962

- Godkjenning søknad om oppføring av nybygg dobbel garasje datert 06.02.1962

- Søknad om byggetillatelse tilbygg entre stemplet 20.02.1981

- Byggetillatelse tilbygg entre datert 20.02.1981

- Tegninger tilbygg entre stemplet godkjent 08.05.1981
- Kart skisse tilbygg entre stemplet godkjent 08.05.1981
- Ferdigattest tilbygg entre datert 08.05.1981

Deler av kjelleren, dvs. to soverom, bad og entré med inngangsparti innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Loftet er i dag innredet med loftsstue og to soverom uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utestuen. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Kommentar fra takstmann:

Utestue tilbygget og underetasje innredet med rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesoner).

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesoner).

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_2

Beskrivelse: Faresone ras

Dekningsgrad: 46,1 %

- Deler av arealet på baksiden av huset opp mot skråningen er utsatt for ras.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

- Offentlig planarbeid for rullering av kommuneplanens arealdel - KPA 2027. Hensikten med planarbeidet er å revidere bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA2018), innarbeide kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, og ellers kun gjøre karttekniske oppdateringer av plankartet.

- Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, fortetting med god kvalitet, godt styringsverktøy og effektiv saksbehandling. Bystyret planlegger å vedta ny KPA våren 2027.

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 1 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. 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

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Ansvarlig megler bistår av

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

11.02.2026









INDERHAUG BOLIGFOTO



PI ANTEGNINGEN ER II I LISTERT OG AVVIK KAN FØREKOMME







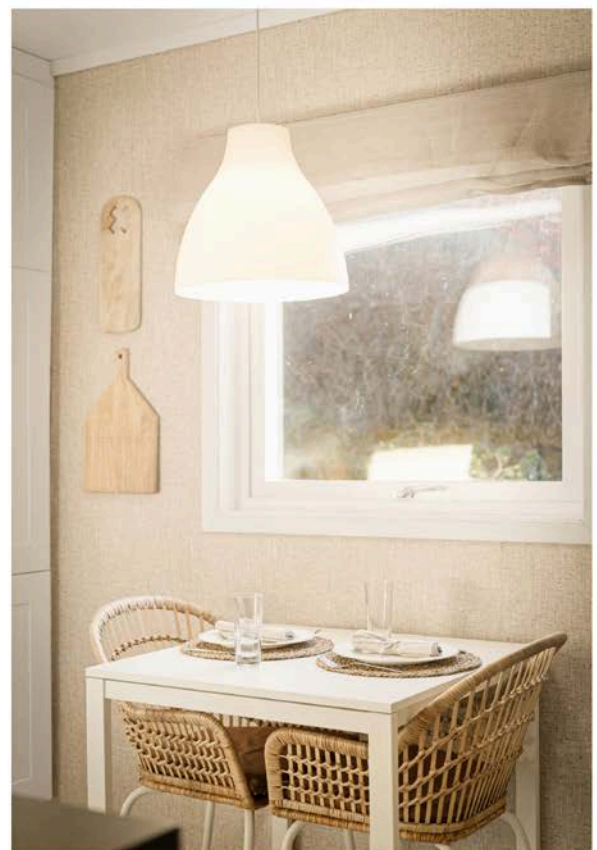


















PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Arnatveitlia 26 , 5262 ARNATVEIT



BERGEN kommune



gnr. 287, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2305

Referansenummer: FK7906

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

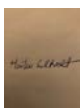



7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med stor terrasse, tilbygget utestue og del av garasje i felleseie med nabo.
Uteområde er opparbeidet med gressplen, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er teknet med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe fra 2020 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer av ulik alder og type med noe varierende slitasje grad.
Flere vinduer nyere vinduer av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra terreng og tilbygget utestue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig

Tilbygget utestue med utvendig og innvendig tilkomst.
Er kontrollert for utførelse, konstruksjon og andre avvik

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og laminat av ulik alder.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er

kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Kombiovn fra 2005 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder trapperom i underetasje,
Hulltaking ikke utført grunnet konstruksjon.

Innvendige heltre trapper trapper fra byggeår er testet og kontrollert.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2019 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Membran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, mekanisk ventilasjon og veggghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til konstruksjon i overgang til murvegg.

Vaskerom oppgradert i 2012 med fliser på gulv og malt betong på vegg.
Membran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk uten synlig membran.
Utslagsvask med nye rør og blandebatteri fra 2019.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra 2009 som fremstår med normal brukslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Fliser på gulv, malte plater og fliser på vegger og malte plater i himling.

Benkeskap med vask, toalett og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Avløpsrør i plast fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

200 liter vv beholder plassert på vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.

Forstøtningsmur mot terreng og vei

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Terrasse og balkong er kontrollert knyttet til sikring.

Innvendige og utvendig trapp er kontrollert knyttet til samme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

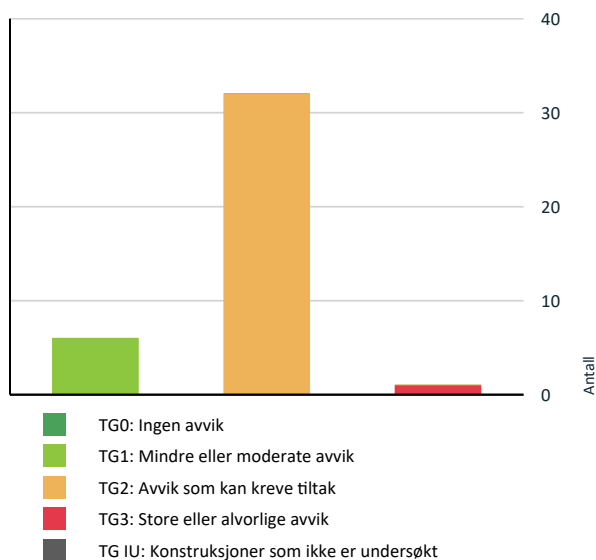
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utestue tilbygget og underetasje innredet med rom for varig opphold

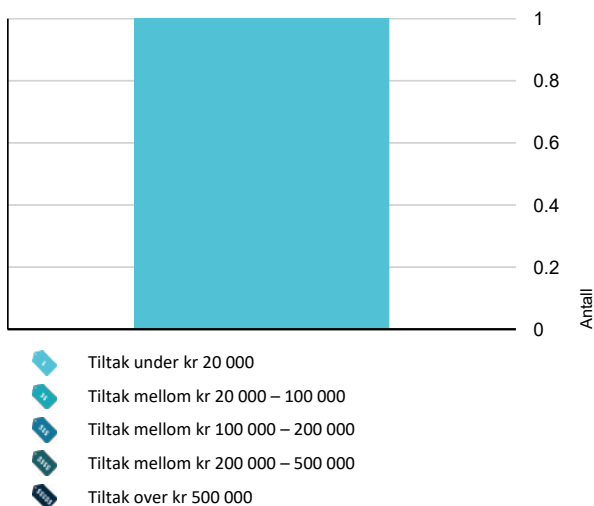
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstraporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [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](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1962 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Utestue tilbygget
2009	Modernisering	Nytt kjøkken
2005	Modernisering	Ny ovn montert i stue
2010	Modernisering	Oppgradert el anlegg meid automatsikringer og noen nye vinduer montert
2012	Modernisering	Oppgradert vaskerom
2020	Modernisering	Ny tekking, beslag på pipe og noen vinduer
2019	Modernisering	Oppgradert bad i underetasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekking med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av synlig undertak anbefales.

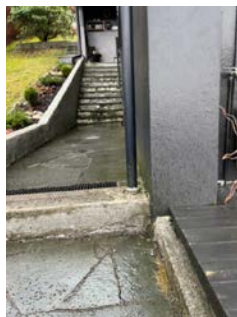


TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe fra 2020 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i kledning og stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer
sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

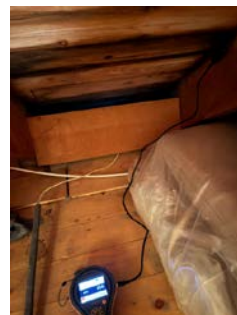
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lokale utslag med forhøyet fuktnivå i synlig undertak

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av ulike alder og type med noe varierende slitasje grad. Flere vinduer nyere vinduer av god kvalitet. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør og kjellerdør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, men det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste dører på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra terreng og tilbygget utestue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og mangler tilfredstillende drenering av vann

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes og det anbefales bedre drenering av regnvann



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget utestue med utvendig og innvendig tilkomst.

Er kontrollert for utførelse, konstruksjon og andre avvik

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mangler tilfredstillende innfesting og beslag mot yttervegg.
Avslutning av tak uten utstikk som medfører fuktbelastning på vegg og dører.
Synlig og høyt fuktnivå i rom under terrasse og utestue som påvirker konstruksjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak må påregnes.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett og laminat av ulik alder.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer fint med dette avvik

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Kombiovn fra 2005 montert i stue med tilstrekkelig avstand til
brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn med oljebrenner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

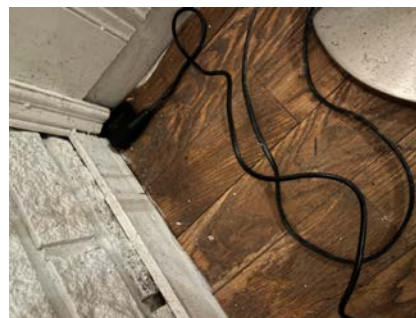
Gjelder trapperom i underetasje,
Hulltaking ikke utført grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige heltre trapper trapper fra byggeår er testet og kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe lokal slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Membran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Noe svelling i nedre deler og lokal muggsopp

Må ses i sammenheng qplasseing mot bakmur, drenering og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes på sikt



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i fuger og muggsopp i overgang til veggflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dert anbefales nærmere undersøkelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til konstruksjon i overgang til murvegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom oppgradert i 2012 med fliser på gulv og malt betong på vegg. Membran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe saltutslag i nedre deler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask med nye rør og blandebatteri fra 2019.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe saltutslag i overgang mellom gulv og vegg
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2009 som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2009 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Fliser på gulv, malte plater og fliser på vegger og malte plater i himling. Benkeskap med vask, toalett og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder plassert på vaskerom

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

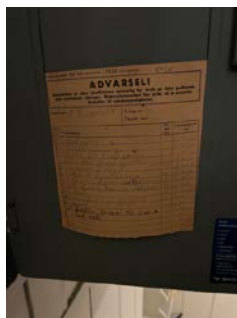
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur mot terreng og vei

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Estimat gjelder nærmere utredning og ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Terrasse og balkong er kontrollert knyttet til sikring.
Innvendige og utvendig trapp er kontrollert knyttet til samme.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utover dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

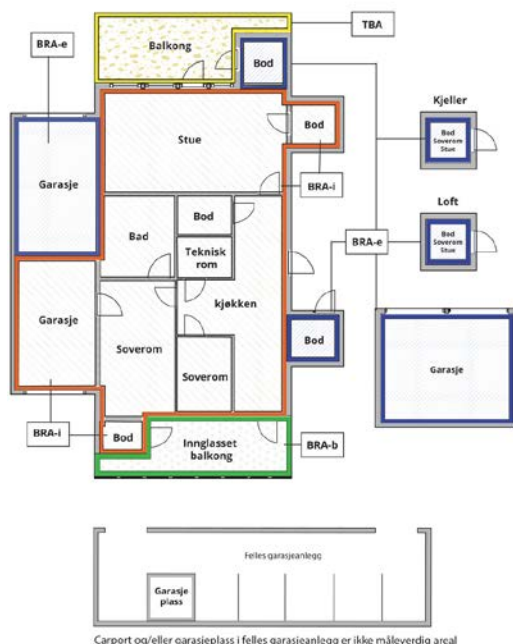
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	83		18	101	
2 etasje	31			31	
Underetasje	67			67	
SUM	181		18		
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, trapperom 2		Innglasset balkong
2 etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

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

1 etasje:
Entre: 7,8
Trapperom 1: 3,4
Toalettrom: 3,7
Kjøkken: 10,8
Stue: 38,9
Soverom: 8,2
Trapperom 2: 6,1
Utestue: 17,9

2 etasje:
Trapperom:
Soverom 1:
Soverom 2:

Underetasje:
Vindfang: 2,2
Trapperom: 11,8
Bad: 4,2
Vaskerom: 9,3
Soverom 1: 20,3
Soverom 2: 10,1
Bod: 4,6

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utestue tilbygget og underetasje innredet med rom for varig opphold

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt for modernisering og egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

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	176	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Jan Erik Ulveseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	222		0	1259.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arnatveitlia 26

Hjemmelshaver

Ulveseter Jan Erik, Haugland Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i etablert boligområde.
Kort avstand til butikker, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område variert bebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Monica Haugland

Jan Erik Ulveseter

Boligen

Arnatveitlia 26
5262 Arnatveit

4601-287/222/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1999
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: 123 Bad

Beskrivelse av arbeidet: Renover bad i kjeller av faglært. Rør i rør skap og utslagsvask på vaskerommet.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og flislagt golv med membran på vaskerom, faglært og ufaglærte vennetjeneste. Bad hovedetasjen flislagt golv med membran av ufaglærte. Gamle varmekabler, samme varme i gulv uansett innstilling på bryter. Dårlig sluk.

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

♦ **Ja**

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

Skiftet sluk og membran på bad i kjeller av faglært.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tømrer Terje Gangstø

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og vindu på loft. Monterte pipehette. Skiftet vinduet stue av Glassmester Kenneth Larsen.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer soverom kjeller og skiftet vinduer kjøkken, yttergang. Vennetjeneste.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Smart varme as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn i stuen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer i sikringsskap. Skiftet stikkontakter og lysbryter.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget yttergang av tidligere eier, ukjent år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Startdato 21.01.2018

Sluttdato 29.04.2018

Målested: soverom kjeller og stue hovedetasjen.

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Ingen tiltak nødvendig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utestue og terrasse.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenet. Monterte ikea kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

BYUTRUKNINGSSKJEM
BYGGESAKAVDELINGEN
810325 20 FEB. 81

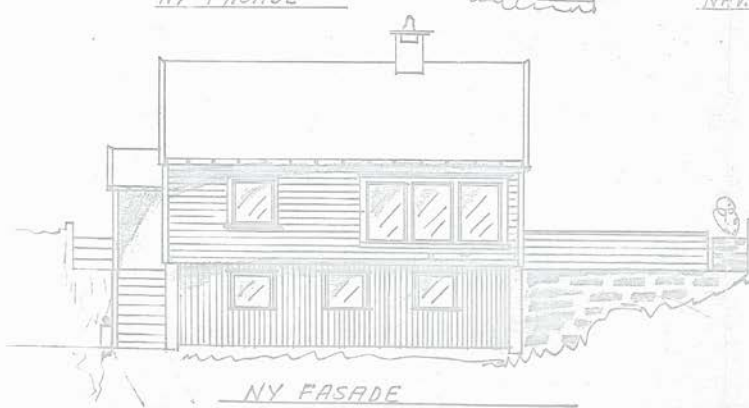


NY FASADE

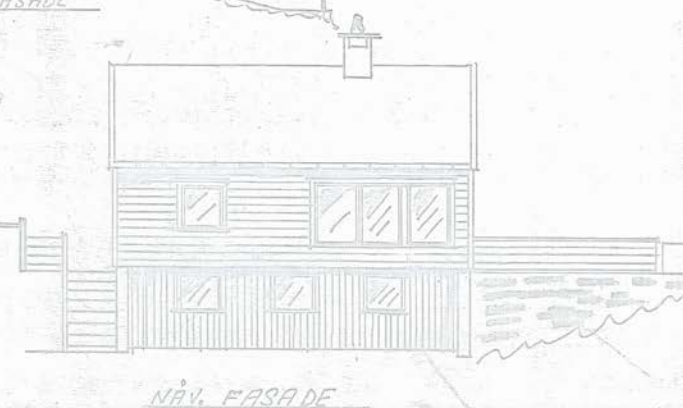


NÅV. FASADE

ODKJENT
på vegne av 08. MAI 1981
BORGES KOMMUNE
Byggesaksavdelingen



NY FASADE



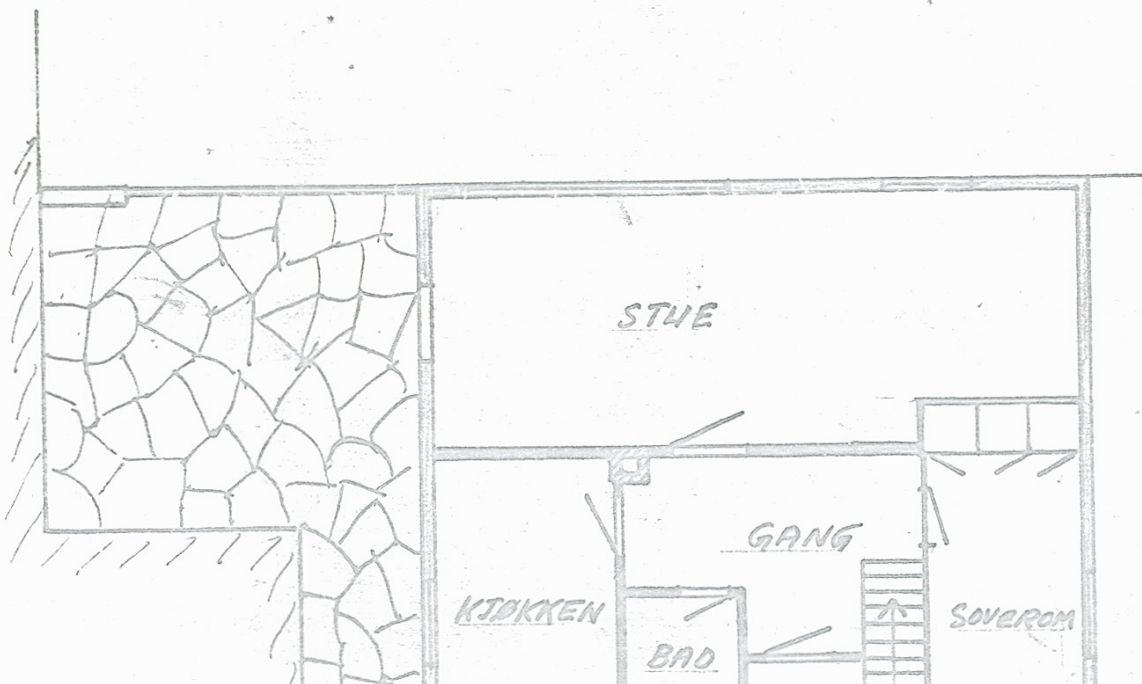
NÅV. FASADE

Tilbygg for gang
Nils Skjelanger
Arna Verk Lda
5210 Indre Arna

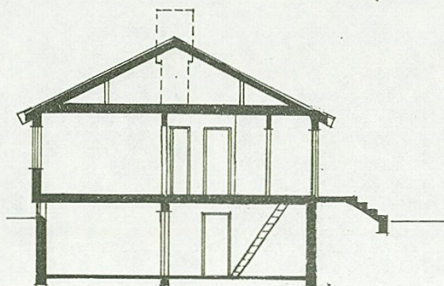
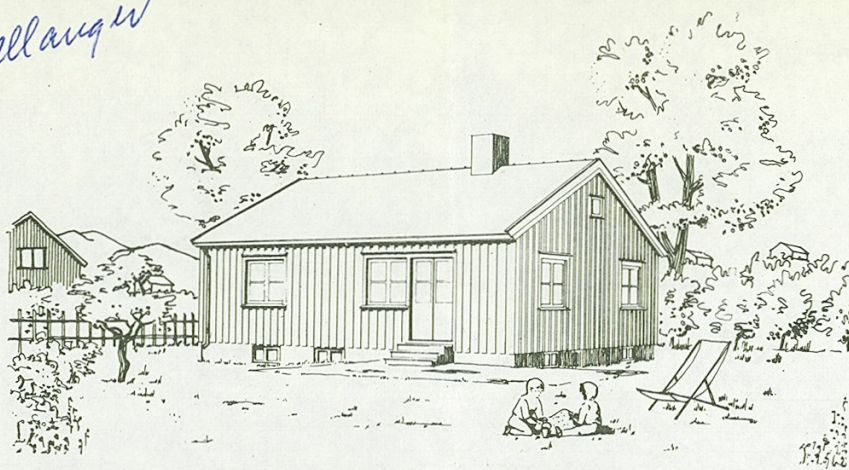
$$+12 \quad 3,8 \times 9,2 = 35 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} 9,2 \times 7,9 = 72,68 \\ + 4,7 \times 4,5 = 7,05 \\ \hline +11 \quad 79,73 \\ \hline 41 \quad 68 \end{array}$$

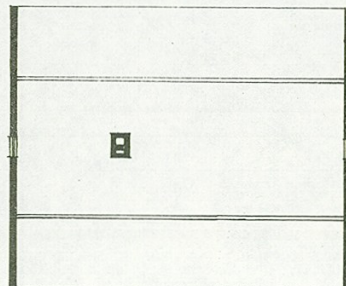
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23 MARS 1981
S.nr. 8/03 2s



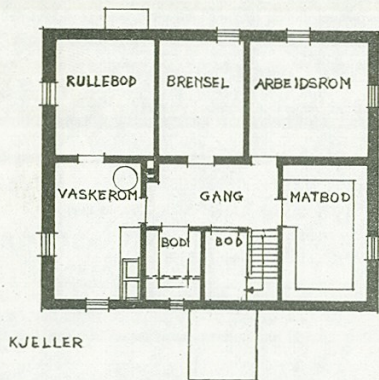
Nils Skjellanger



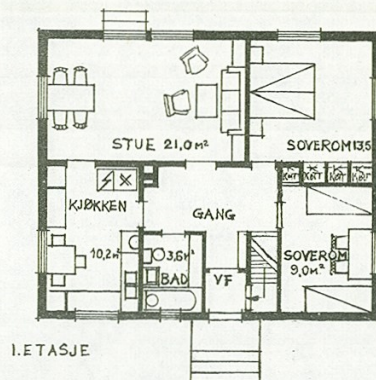
SNITT



LOFT



KJELLER



1. ETASJE

MÅL 1:200 (1/2 cm på tegningen = 1 m i virkeligheten)

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE

MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1 PLANER OG SNITT MÅL 1:100

BLAD 2 4 FASADER MÅL 1:100

BLAD 3 BJELKELAGSPLANER MÅL 1:100

BLAD 4 TRAPPER MÅL 1:20

BLAD 5A KJØKKENINNREDNING MÅL 1:20

BLAD 5B KJØKKENINNREDNING MÅL 1:20

BLAD 6 DØR OG VINDUSSKJEMA MÅL 1:50

104÷

ENEBOLIG, 1 ETASJE

3 ROM KJØKKEN OG BAD

BRUTTO GRUNNFLATE 820 x 9,75 = 80,0 m²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET

OSLO 12-2-49 REV. 5-3-51.

C.L.R. K.J.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

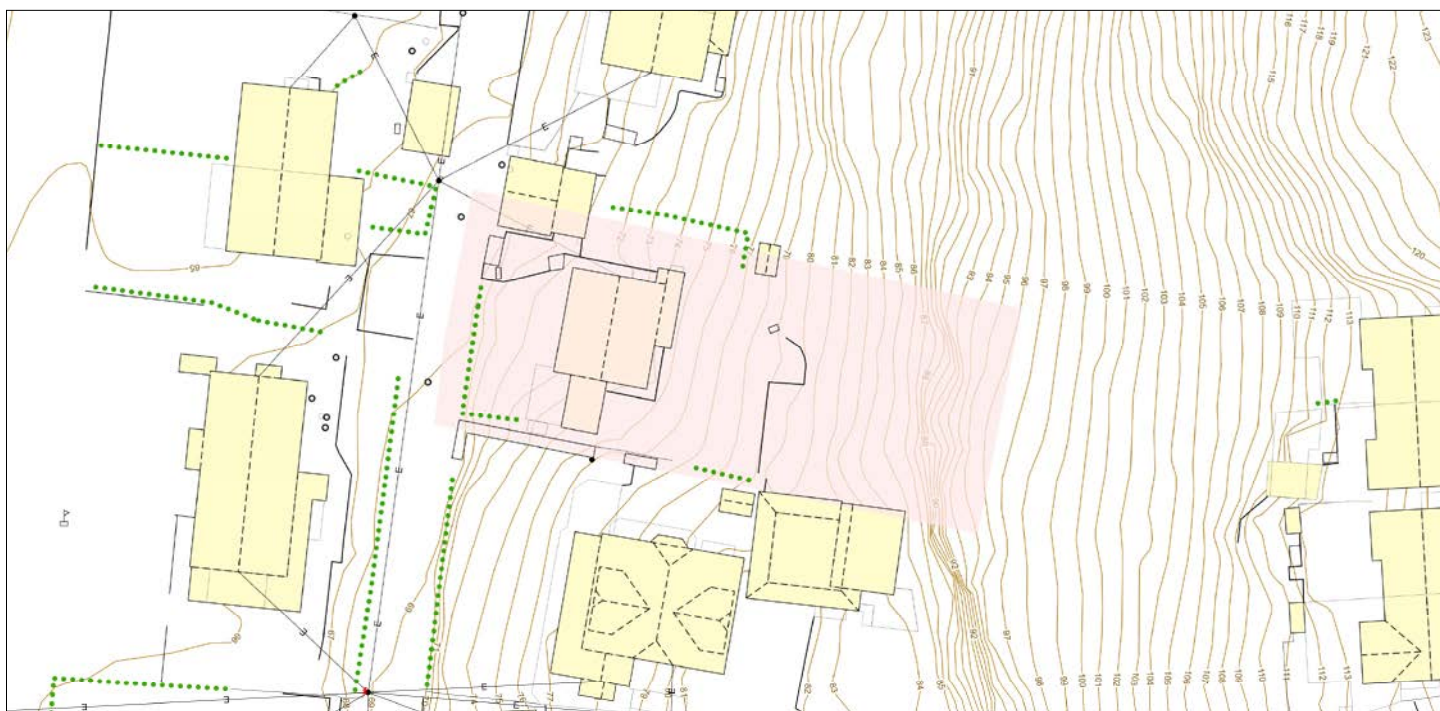
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/222/0/0

Adresse: <adresse>

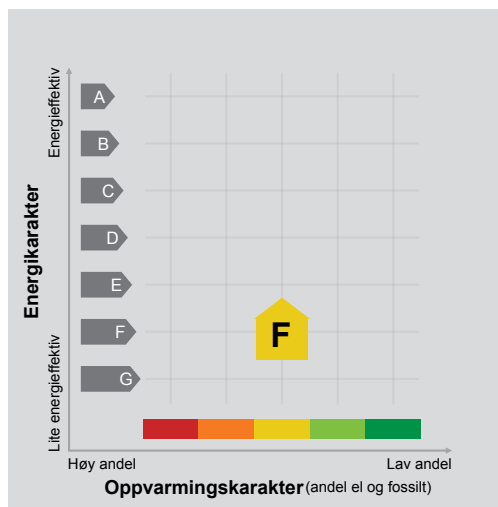


— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	⋈ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

ENERGIATTEST



Adresse	Arnatveitlia 26
Postnummer	5262
Sted	ARNATVEIT
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	287
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139353161
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195752
Dato	06.12.2025



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 16 325 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Nabolagsprofil

Arnatveitlia 26 - Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sæthre steinindustri Linje 29	4 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	5 min 2.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 23.2 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	8 min 5.1 km
Arna videregående skole 200 elever	6 min 4.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min 14.7 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	11 min
----------------------	--------

«Landlig med kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

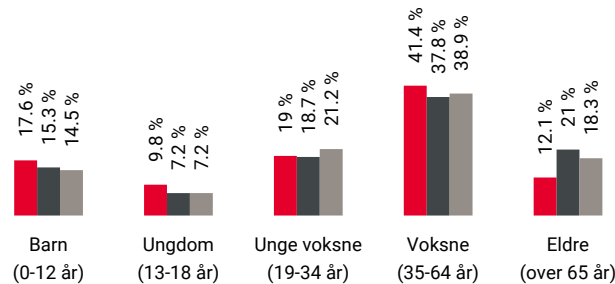
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnatveit	916	372
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.7 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	5 min
Kiwi Indre Arna	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

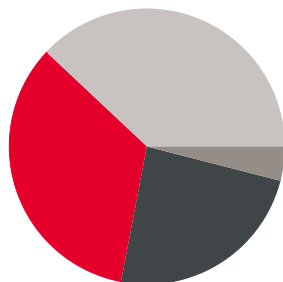
Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 10 min Fotball 0.8 km

Indre arna skole 3 min Aktivitetshall, ballspill 2.2 km

CrossFit-Bruket 3 min

Arna Treningssenter 3 min

Boligmasse



34% enebolig
24% rekkehus
4% blokk
38% annet

«Rolig, nært alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

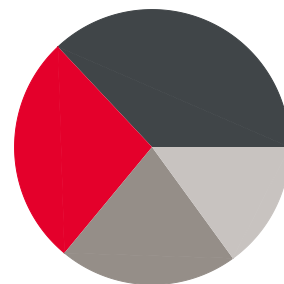
5 min



Apotek 1 Arna

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



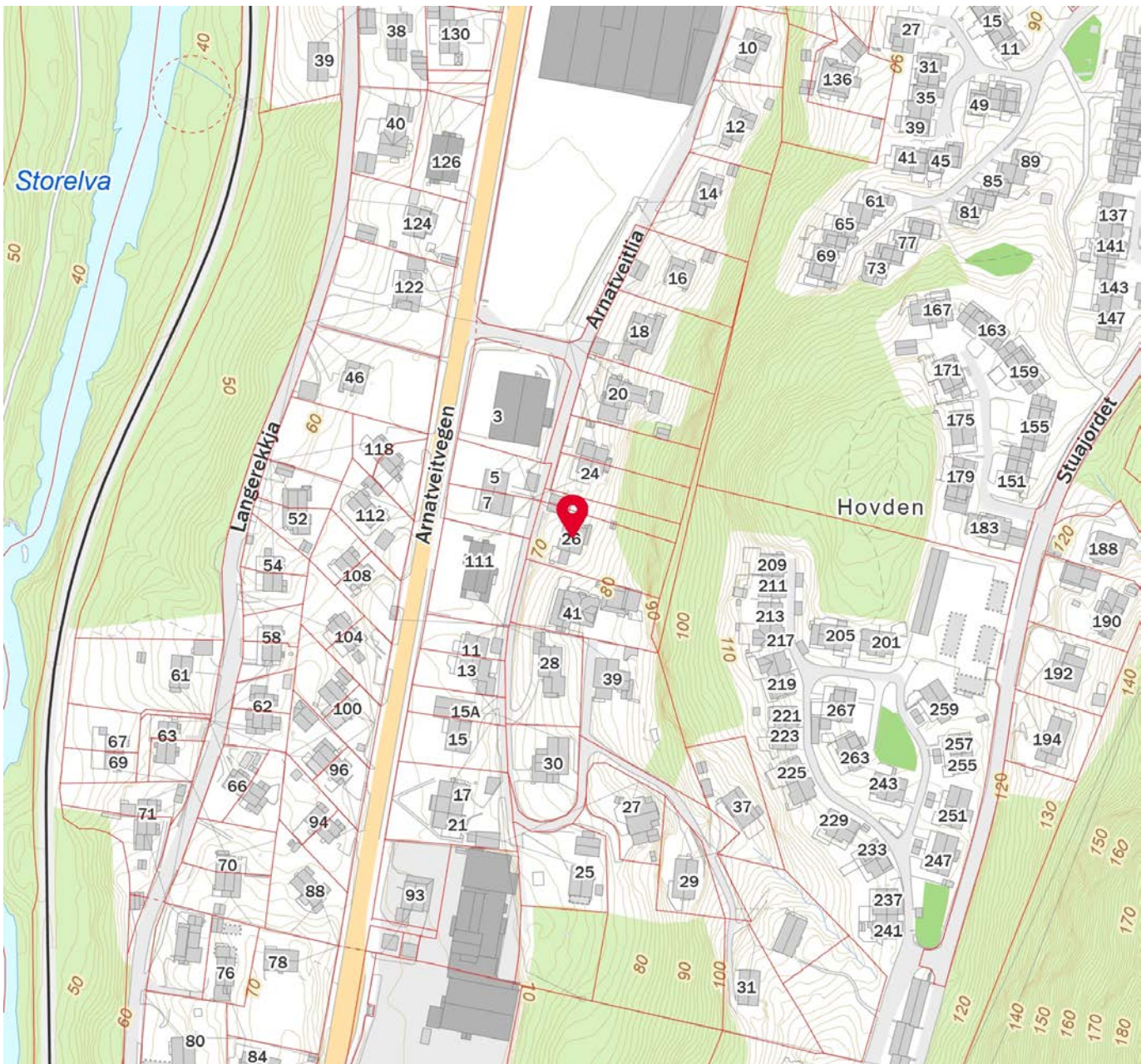
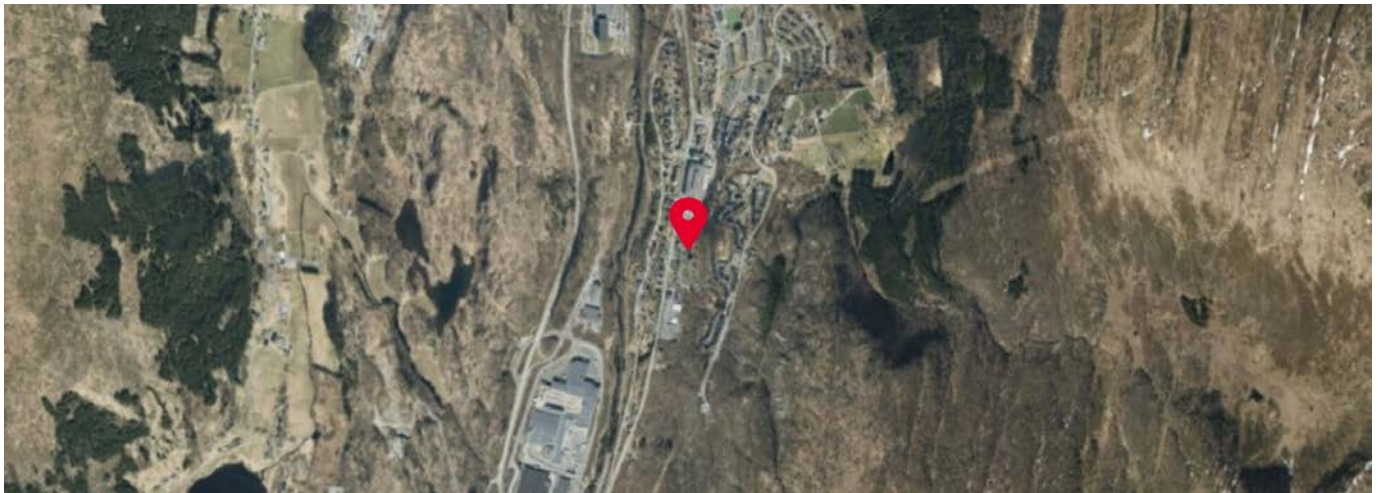
0%

43%

Arnatveit
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Arnatveitlia 26
5262 ARNATVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Tobiassen Solheim

Telefon: 941 59 255
E-post: havard.solheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre