

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim Stavang Olsen

**Mobil** 976 76 303

**E-post** kim.olsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 075 100,-  
**Selger:** Lise Kvamme Wulfsberg  
Ingrid Kvamme

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 205/223 kvm  
**Tomtstr.:** 743.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 287, bnr. 394  
**Oppdragsnr.:** 1501250174

# Enebolig godkjent som generasjonsbolig | Garasje | 6 soverom | Nydelig beliggenhet |

Stor og familievennlig enebolig som i ettertid er blitt omgjort og godkjent som generasjonsbolig. Dette betyr at det er godkjent beboelse i begge etasjer.

Vestvendt og solrik beliggenhet med kort gangavstand til skole, barnehage, buss, turterreng, butikk, lekeplass m.m. Det er også gangavstand til Øyrane Torg og Arna togstasjon, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter.

Det er flere soverom, stue, kjøkken og bad i hver etasje. Boligen er godt vedlikeholdt, men med behov for modernisering/oppgraderinger.

- Romslig stue i 1. etasje på 33,1 m<sup>2</sup>.
- 6 soverom.
- Stor bolig med plass til storfamilien.
- Generasjonsbolig / gode utleiemuligheter
- Parkering i garasje og innkjørsel.
- Nydelig opparbeidet tomt som innbyr til lek og moro for barna.

Velkommen til Arhaugen 3.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 48 |
| Egenerklæring .....     | 78 |
| Nabolagsprofil .....    | 83 |
| Budskjema .....         | 98 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 205 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 223 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Trapperom: 5,7 m<sup>2</sup>

Gang: 7,5 m<sup>2</sup>

Vindfang: 1,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 7,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 5,7 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,8 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 8,6 m<sup>2</sup>

Gang 2: 4,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

Stue: 23,8 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 8,1 m<sup>2</sup>

Bod 1: 10,7 m<sup>2</sup>

Bod 2: 8,7 m<sup>2</sup>

Bod 3: 4,3 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Vindfang: 1,8 m<sup>2</sup>

Gang: 9,5 m<sup>2</sup>

Bad: 3,8 m<sup>2</sup>

Trapperom: 3,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 11,0 m<sup>2</sup>

Stue: 33,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,6 m<sup>2</sup>

**Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

743.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Boligen har en stor tomt, asfaltert innkjørsel og parkeringsmuligheter i garasje og foran garasje.

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

**Beliggenhet**

Arhaugen 3 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet sentralt i Indre Arna. Boligen ligger fint til i et rolig og etablert boligområde, med kort vei til det du måtte trenge i hverdagen, samt kollektiv transport. Fra boligen er det kort gangavstand til både barnehager, skole og dagligvarebutikk.

For dagligvarehandel blir det naturlig å bruke Kiwi Indre Arna. For et bredere servicetilbud er Øyrane Torg ca. 16 minutters gange fra boligen. Her finner du et bredt servicetilbud med apotek, vinmonopol, klesbutikker, legekantor og spisesteder. Fra boligen er det ca. 14 minutters gange til Arna stasjon. Herfra tar toget deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, med hyppige avganger. Ved Arna stasjon ligger også Arna terminal, herfra går det busser i retning Nesttun, Åsane og Osterøy.

For den aktivitets glade, byr nærområdet på flere gode turmuligheter, med både Reppadalen, Ådnanipa og Rambergsveien bare kort avstand fra boligen. Det er også kort vei til idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall og Arna Treningssenter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

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

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Tak:

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår

Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Dører:

Ytterdører og terrassedør med glassfelt.

Gulv mot grunn / etasjeskille:

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Skiftet kledning og vindu sørvegg. Nye takplater på utbygg. Ny verandadør i utbygg. Ny takpapp på garasje.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Leilighet i sokkeletg.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Etter opplysninger fra avdøde skal dette være omsøkt og godkjent.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje:

Vindfang: 1,8 m<sup>2</sup>

Gang: 9,5 m<sup>2</sup>

Bad: 3,8 m<sup>2</sup>

Trapperom: 3,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 11,0 m<sup>2</sup>

Stue: 33,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,6 m<sup>2</sup>

Underetasje:

Trapperom: 5,7 m<sup>2</sup>

Gang: 7,5 m<sup>2</sup>

Vindfang: 1,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 7,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 5,7 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,8 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 8,6 m<sup>2</sup>

Gang 2: 4,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

Stue: 23,8 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 8,1 m<sup>2</sup>

Bod 1: 10,7 m<sup>2</sup>

Bod 2: 8,7 m<sup>2</sup>

Bod 3: 4,3 m<sup>2</sup>

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegg og tepper.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

### **Standard**

Velkommen til Arhaugen 3. Dette er en familievennlig enebolig med en sentral beliggenhet i Indre Arna. Her har man gangavstand til blant annet skole, barnehage, buss, turterreng, butikk og lekeplass. Videre er det også gangavstand til Øyrane Torg og Arna togstasjon. Fra togstasjonen tar toget deg til sentrum på ca. 8 minutter. Boligen har en stor tomt med mye boltreplass for familien. Ellers kan det trekkes frem gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen eiendom.

Boligen er godkjent omgjort til generasjonsbolig, med soverom, stue, kjøkken og bad i

hver etasje. Boligen holder en eldre standard. Den fremstår godt vedlikeholdt med noe behov for modernisering/oppgraderinger.

#### 1. etasje:

##### Entre/gang:

Førsteintrykket til boligen er en entré med videre tilkomst til gangen hvor du finner trapp ned til underetasjen.

##### Stue:

Stuen i første etasje har et romslig areal på 33,1 m<sup>2</sup>. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her kan du innrede med både sofa og større spisegruppe - perfekt for barnefamilien og deg som liker å invitere. Stuen har også peis som varmekilde.

##### Kjøkken:

Kjøkkenet har et areal på 11 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og stål benkeplate med nedfelt vask i kominasjon med eldre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og har ventilator montert over komfyr på kjøkken. Du kan også innrede med en liten spisegruppe om ønskelig.

##### Soverom:

Boligen har 3 soverom i første etasje. Soverommene har et areal på 12,1 m<sup>2</sup>, 9,3 m<sup>2</sup>, 6,6 m<sup>2</sup>. Det største soverommet egner seg som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng og gaderobe. Fra hovedsoverommet er det utgang til en vestvendt balkong på 7 m<sup>2</sup>. De to andre soverommene egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor og kan innredes med standard soverommøblement.

##### Bad:

Badet har et areal på 3,8 m<sup>2</sup>. Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling. Badet er utstyrt med enkel vask, naturlig ventilasjon og toalett.

#### Underetasje:

##### Stue:

Stuen i underetasjen har et areal på 23,8 m<sup>2</sup>. Her kan du innrede med en mindre sittegruppe etter ønske. Fra stuen er det utgang til en terrasse hvor du kan ha en liten sittegruppe om ønsket. Deler av stuen er innredet som soverom og har et areal på 5,7 m<sup>2</sup>.

##### Kjøkken:

Kjøkkenet har et areal på 8,1 m<sup>2</sup>. Her kan du innrede med en liten spisegruppe om ønskelig. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Soverom:

I underetasjen er det 2 soverom på 7,3 m<sup>2</sup> og 6,1 m<sup>2</sup>. Soverommene egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Her kan du innrede med standard soveromsmøblement.

#### Bad:

Badet har belegg på gulv, malte plater på veggene og har et areal på 5,3 m<sup>2</sup>. Badet er utstyrt med dusjkabinett, enkel vask, plast sluk, naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.

#### Vaskerom:

Vaskerommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og har et areal på 8,6 m<sup>2</sup>.

#### Toalettrom:

Toalettrommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Tilkomst fra gangen i underetasjen. Toalettrommet har et areal på 1,8 m<sup>2</sup> og er utstyrt med toalett og enkel vask.

#### Bod:

Gode oppbevarings muligheter i underetasjen. Underetasjen har 3 boder på 10,7 m<sup>2</sup>, 8,7 m<sup>2</sup> og 4,3 m<sup>2</sup>.

#### 1. etg:

Vindfang: 1,8 m<sup>2</sup>

Gang: 9,5 m<sup>2</sup>

Bad: 3,8 m<sup>2</sup>

Trapperom: 3,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 11,0 m<sup>2</sup>

Stue: 33,1 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,6 m<sup>2</sup>

#### u etgt:

Trapperom: 5,7 m<sup>2</sup>

Gang: 7,5 m<sup>2</sup>

Vindfang: 1,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 7,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 5,7 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 6,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,8 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 8,6 m<sup>2</sup>

Gang 2: 4,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

Stue: 23,8 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 8,1 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 10,7 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 8,7 m<sup>2</sup>  
Bod 3: 4,3 m<sup>2</sup>

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke

krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og terrasse.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert Mangler ventil og spalte for gjennomlufting på raft og i møner. Luftekaneler med eternittplater.

Tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales. Det må påregnes tiltak mot fuktinntrenging og luftkanaler.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje i overganger registrert

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje i treverk og overganger registrert

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold

til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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

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

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

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik

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

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

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

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

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

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales

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

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

Spesialrom > Underetasje > 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. Bruksslitasje på overflater og utstyr registrert

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må påregnes oppgradering av toalettrom

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes

snarlig oppgradering.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales jevnlig tilsyn og begrenset bruk frem til oppgradering besluttet.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Uttette gjennomføringer og avløp

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak: Ventilatoren må skiftes.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering.

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon. Noe forhøyede verdier målt i synlig treverk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

### **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**

Hvitevarer på kjøkken i hovedetasje medfølger handelen. Dette gjelder ikke løse småapparater.

### **Parkering**

Parkering i garasje og foran denne.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

18028417

### **Diverse**

Iht. basiskart mottatt fra kommunen. er garasjen bygget litt utenfor tomtegrensen.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 30.11.2022

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

## Energi

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 014

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 052 843

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 211 373

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 394 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:

4601/287/394:

26.06.1967 - Dokumentnr: 504029 - Vilkår i kjøpekontrakt

Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt

fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

- Den enkelte eier av tomt som er utskilt av området er berettiget til å legge ledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annen-manns eiendom blir denne å erstatte. Elektrisitets- og telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor.

- Hvis en bakenforliggende tomt i h.t. reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende tomter, kan han ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at eierne av de foranliggende tomter straks bidrar med sin del av anleggskostningen.

- Hvis man ikke på annen måte blir enige om fordelingen av anleggskostningene, eller senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av Bygningsrådet i Arna, eller av de personer Bygningsrådet oppnevner.

- For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for området, godkjent av bygningsrådet i Arna 1.3.1965.

- tilfelle det er påkrevet må kjøperen sørge for vedlikehold av veier og snørydding på

disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar veiene.

- Bor gjerde ( eventuelt hekkskille) som oppsettes mellom tomtene bærer naboene omkostningene med oppsetting og vedlikehold med en halvdel hver.
- Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige samtykke.

10.05.1967 - Dokumentnr: 502865 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:345

01.01.2020 - Dokumentnr: 1886678 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:394

18.01.2022 - Dokumentnr: 64701 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:698

Rett til å oppføre, og ha stående, mur

- Eiere av gnr. 287, bnr. 698 i Bergen kommune gir eiendom gnr. 287, bnr. 394 i Bergen kommune rett til å oppføre, og ha stående, mur iht. erklæring og kart.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger innflytningstillatelse for nybygg datert 10.09.1968.

Det foreligger ferdigattest på nybygg garasje. Ferdigattesten er udatert, men iht. ferdigattest er søknad om byggetillatelse datert 15.01.1977.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 24.04.2001.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av stue i underetasje omgjort til soverom med noe begrenset areal og volum. Godkjente tegninger av garasje viser garasje med flatt tak.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning enebolig og garasje (udatert). Tegning av bolig er stemplet med godkjenning.
- Kartskisse datert 08.04.1967.
- Kartskisse datert mai 1967.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg våningshus datert 08.05.1967.
- Byggetillatelse for nybygg 1. etasje m/garasje datert 08.07.1967. Garasjen ble ikke bygget, og ble søkt om på nytt i 77.
- Situasjonsskart datert 09.05.1974. Kartet er stemplet med godkjenning.
- Søknad om dispensasjon fra veiloven datert 12.05.1967.
- Søknad om byggetillatelse for garasje datert 15.01.1977.
- Lednings- og veikart stemplet 03.02.1977.
- Tegning garasje stemplet med godkjenning 29.04.1977.

- Byggetillatelse for nybygg garasje datert 29.04.1977.
  - Situasjonsskart datert 05.04.2000.
  - Tegninger stemplet 11.05.2000.
  - Skriv vedr søknad om tillatelse til innredning av underetasje datert 09.05.2000.
- "Dette fører ikke til noen endring fra enmannsbolig til tomannsbolig, det blir fortsatt en boenhet."
- Søknad om tillatelse til tiltak stemplet 11.05.2000.
  - Tillatelse til enkle tiltak; Saken gjelder søknad om tillatelse til tilbygg til bolig og ombygging til generasjonsbolig. Datert 06.06.2000.

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til enebolig.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20040000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.11.1966

Saksnr: 190510753

Dekningsgrad: 100%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 20040003

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 345, ÅDNAMARKA

Saksnr: 199614527

Ikrafttrådt: 23.04.1999

- Mindre reguleringsendring

- Forslag til reguleringsendring fra lek til boligområde.

Planid: 20040002

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 346, NORDRE DEL AV ÅDNAMARKA

Saksnr: 190511541

Ikrafttrådt: 06.01.1987

- Mindre reguleringsendring
- Flytte parkeringsplasser.

Planid: 20040001

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 322, ÅDNAMARKA A, OMREGULERING AV GNR 287 BNR 322

Ikrafttrådt: 03.12.1982

- Mindre reguleringsendring
- Omregulering av del av friareal på bnr. 322 til boligareal for enebolig.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 63130000

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

Saksnr: 202220446

Dekningsgrad: 100,0 %

- Hovedmålene med planforslaget er:
- Å legge til rette for en utvikling av de sentrale delene av Indre Arna som gjør at området kan utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg.
- Å oppnå høyere bærekraftig mobilitet i Indre Arna.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumformål - byfortettingssone.

Arealformål i kommuneplanen:

Planid: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner i kommuneplanen:

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

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 64190000

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

Saksnr: 201415757

- Detaljregulering for Arna, gnr. 287 bnr. 942 mfl. Vollavegen boliger
- Planens Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse, med tilhørende parkeringsareal og infrastruktur. Det er planlagt 10 nye leiligheter i blokkbebyggelse og 10 tilhørende parkeringsplasser. Planen vil legge til rette for en fortetting på denne eiendommen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/559

Bygningsnr: 139356020-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.06.2024

Saksnr: 202413285

- Gjelder Vollavegen 59a

Eiendom: 287/592

Bygningsnr: 139356160-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 11.09.2020

Saksnr: 202017596

- Gjelder Vollavegen 33b

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 125 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvinger har begrenset kjennskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

### **Ansvarlig megler**

Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[kim.olsen@aktiv.no](mailto:kim.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 976 76 303

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner

kim.olsen@aktiv.no

Tlf: 976 76 303

**Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

**Salgsoppgavedato**

05.08.2025





















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

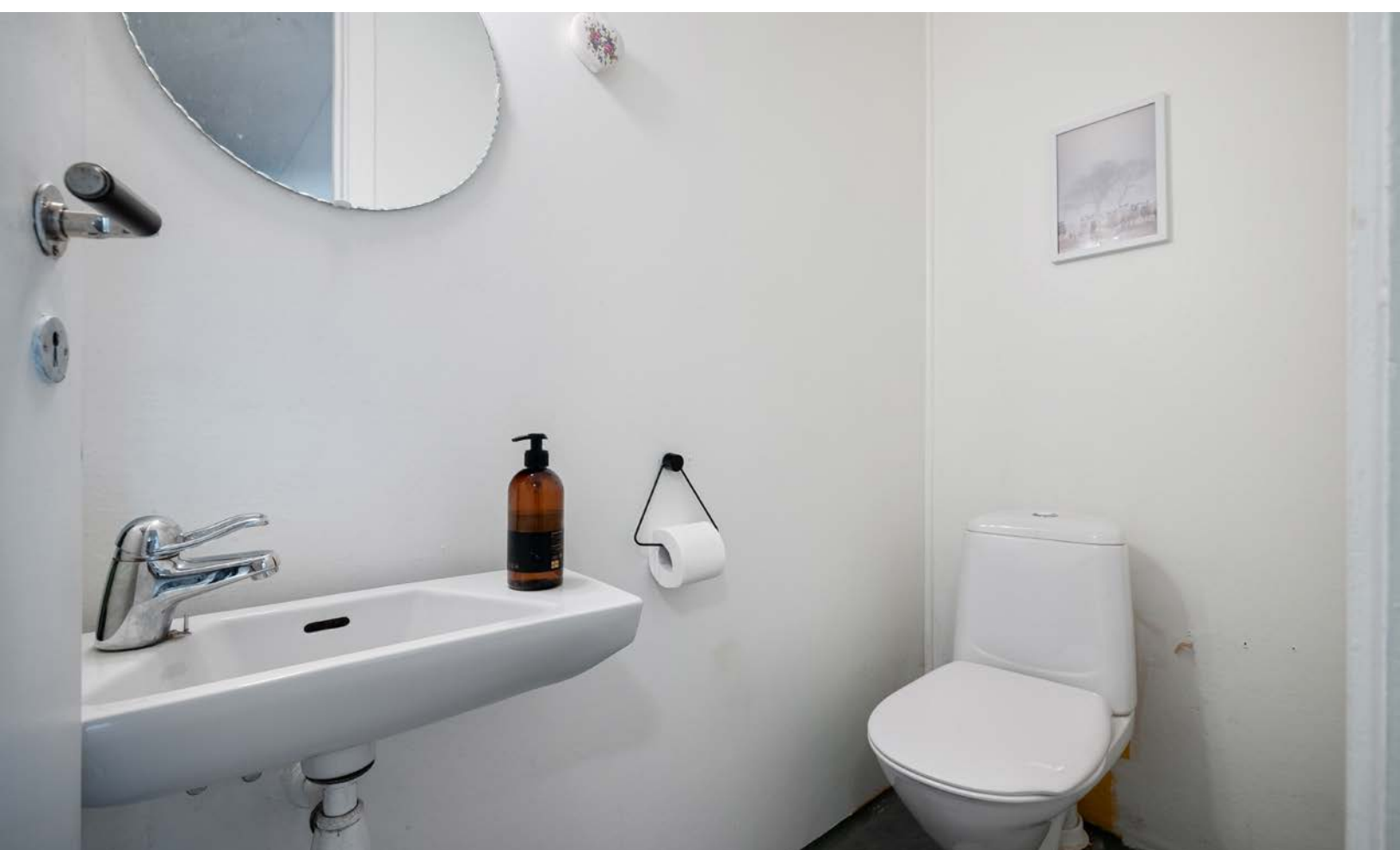


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



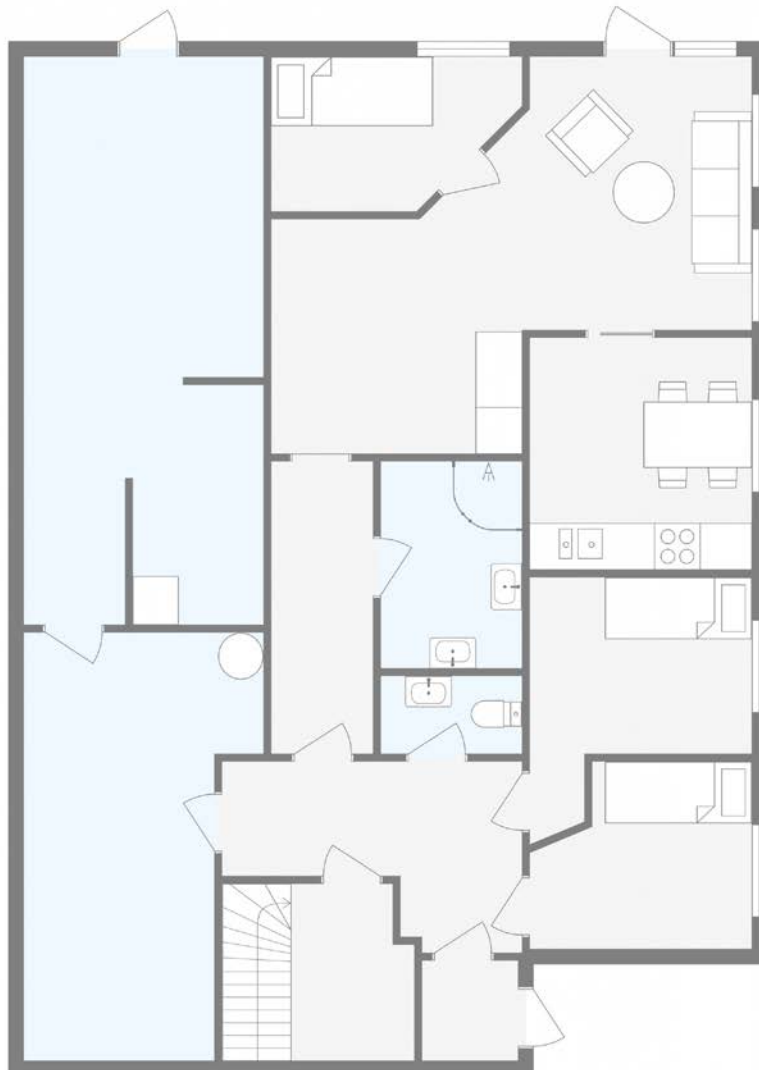












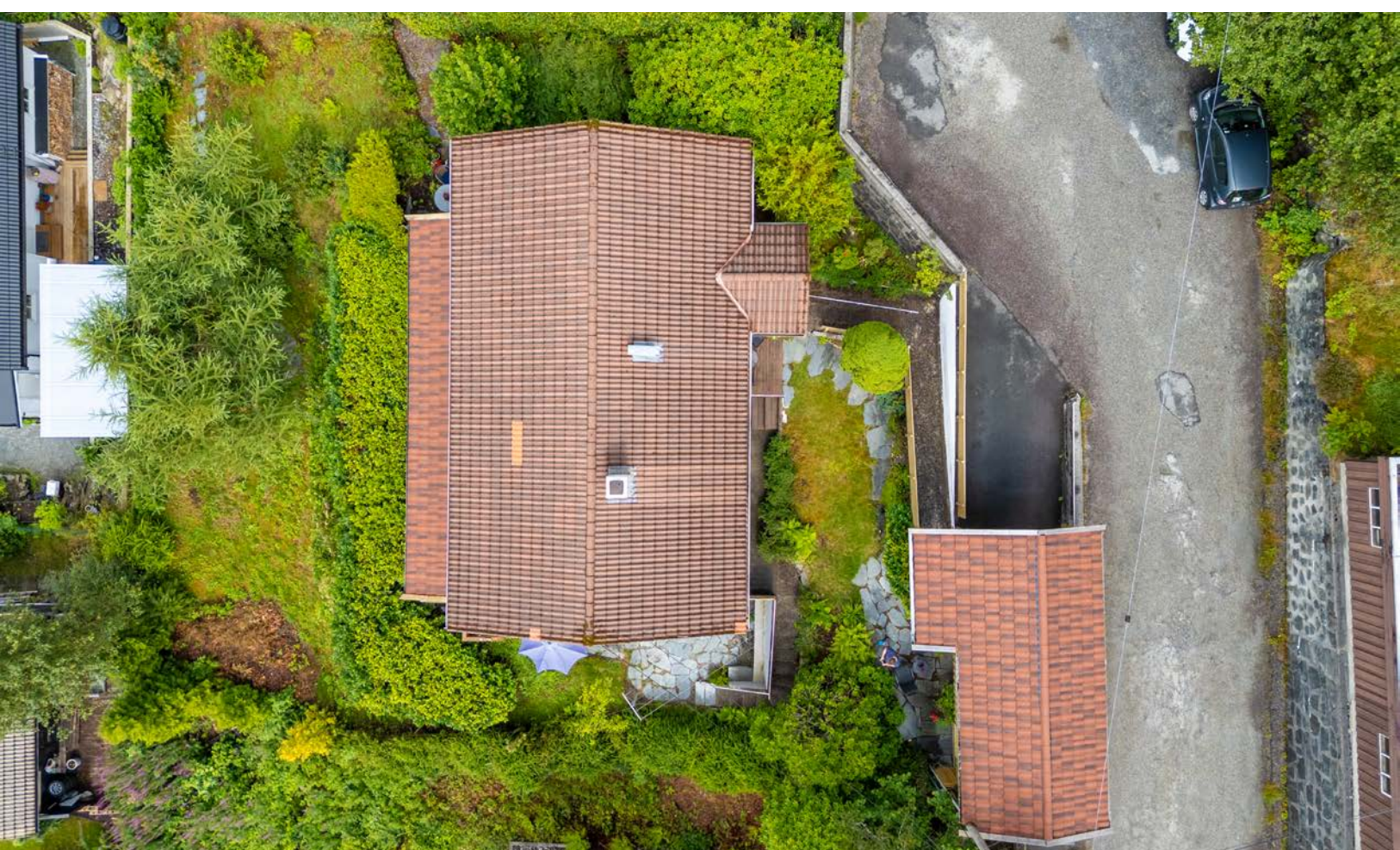
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Arhaugen 3, 5260 INDRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 287, bnr. 394

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 20489-2097

Referansenummer: PD6598

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

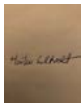
Vår ref:



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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med terrasse, balkong og separat garasje.

Uteområde er opparbeidet med murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med stående og liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 1968, tilbygget i 2000, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, men har oppgraderingsbehov.

### Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekkes med takstein og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp fra byggeår og tilbyggingsår, som er fremstår med noe slitasje.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår

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 kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.

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

Trapp i betong for utvendig tilkomst

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegget og tepper.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjeeegrad.

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.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset pipe med beslag over tak

Peisovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

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

Gjelder bodrom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Høyt fuktnivå milt i synlig treverk.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra byggeår med belegget på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.

Eldre sluk, vindu i våtsonen og synlig skade på belegget og plater i våtsonen.

Enkel vask, naturlig ventilasjon og toalett.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i underetasje med belegget på gulv og malte plater på vegg.

Eldre sluk og naturlig ventilasjon.

Høy slitasjeeegrad på overflater.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Noe forhøyede verdier målt i synlig treverk.

Bad i underetasje med belegget på gulv og våtromsplater på vegg.

Plast sluk, dusjkabinett, enkel vask, naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.

Høy slitasjeeegrad og utette rør gjennomføringer

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasje med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator montert over komfyr på kjøkkenet.

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i 1 etasje med glatte fronter fra byggeår.  
Stål benkeplate med nedfelt vask i kombinasjon med eldre benkeplate.  
Komfyr og oppvaskmaskin.  
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang i underetasje.  
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.  
Toalett og enkel vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.  
Avløpsrør fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
200 liter vv beholder fra byggeår plassert i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i begge etasjer.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.  
Det bekreftelse på avholdt tilsyn fra 30.11.2022.

Brannslukningsutstyr montert

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår og tilbyggingsår  
Forstøtningsmur mot vei og terreng  
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### 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.

Deler av stue i underetasje omgjort til soverom med noe begrenset areal og volum.

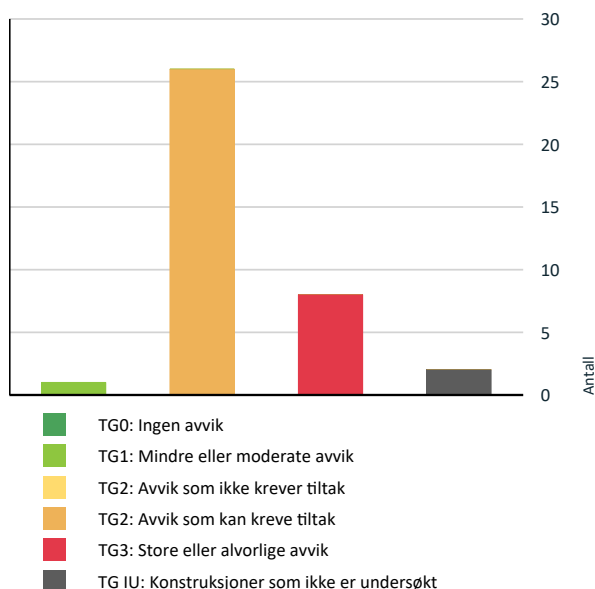
### Garasje

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

Mottatt tegning viser garasje med flatt tak

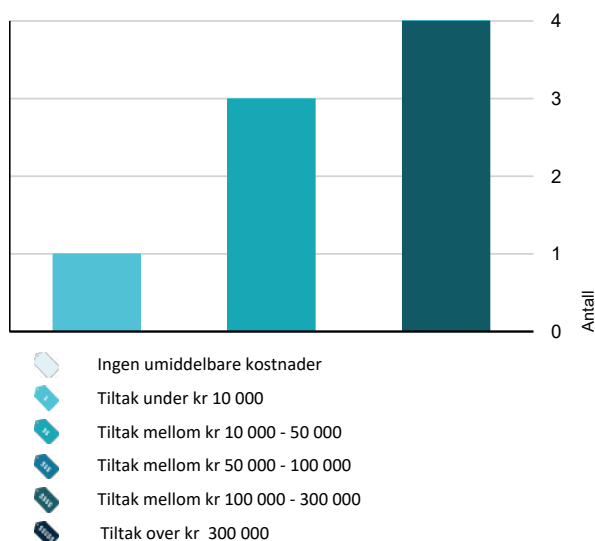
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

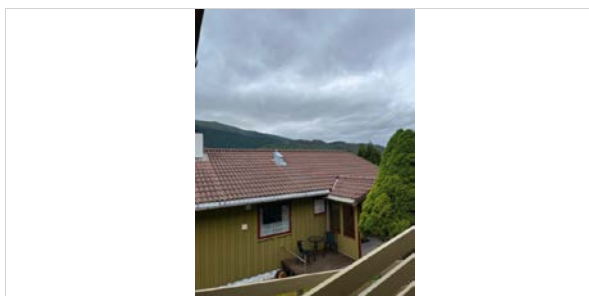
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                      |                             |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmur                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1968, tilbygget i 2000, med gjennomgående standard i tråd med dette.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                  |
|------|---------|------------------|
| 2000 | Tilbygg | Tilbygget i 2000 |
|------|---------|------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår og tilbyggingsår, som er fremstår med noe slitasje.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

#### Vurdering av avvik:

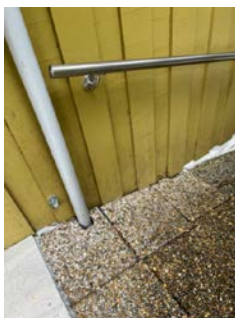
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

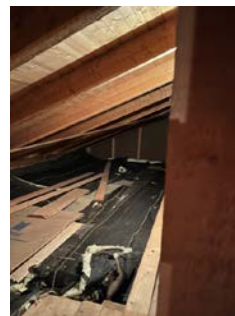
Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert  
Mangler ventiler og spalte for gjennomlufting på raft og i møner.  
Luftkanaler med eternittplater.

### Konsekvens/tiltak

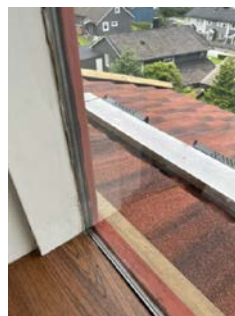
- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales.

Det må påregnes tiltak mot fuktinntrenging og luftkanaler.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedør med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste dører



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

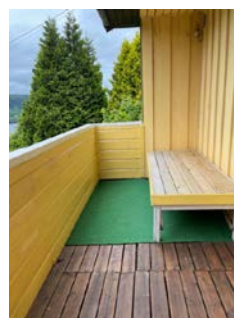
Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegg og teppe. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 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:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pusset pipe med beslag over tak  
Peisovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## 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 bodrom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Høyt fuktnivå milt i synlig treverk.

### 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

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Innvendige dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

Bad i 1 etasje fra byggeår med belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.  
Eldre sluk, vindu i våtsonen og synlig skade på belegg og plater i våtsonen.  
Enkel vask, naturlig ventilasjon og toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes snarlig oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig tilsyn og begrenset bruk frem til oppgradering besluttet.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtzone

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og malte plater på vegg. Eldre sluk og naturlig ventilasjon. Høy slitasjeegrad på overflater.

#### Vurdering av avvik:

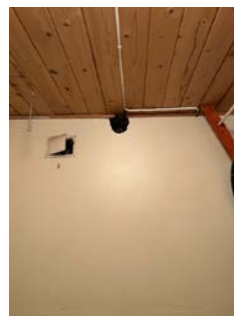
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til aldri ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon. Noe forhøyede verdier målt i synlig treverk.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad i underetasje med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.  
Plast sluk, dusjkabinett, enkel vask, naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.  
høy slitasjeegrad og utette rør gjennomføringer

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken i 1 etasje med glatte fronter fra byggeår.  
Stål benkeplate med nedfelt vask i kombinasjon med eldre benkeplate.  
Komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Uttette gjennomføringer og avløp

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### 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

### ! TG 3 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### 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



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang i underetasje.  
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.  
Toalett og enkel vask.

#### 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.
- Det er avvik:

Bruksslitasje på overflater og utstyr registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av toalettrom



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Kobberrør fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Avløpsrør

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

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## ! TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i underetasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i begge etasjer.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon. Det bekreftelse på avholdt tilsyn fra 30.11.2022.

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

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anleggets alder og manglende kursoversikt medfører avgitt tilstandsgrad.**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår og tilbyggingsår

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei og terreng

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales

## 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.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2004

**Kommentar****Standard**

Garasje fra 2004 med gjennomgående standard fra byggeår

**Vedlikehold**

Fremstår normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Garasje oppført grunnmur og mulig tilkomst til midtparti fra undersiden.

Bindingsverk med trekledning, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med takstein.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

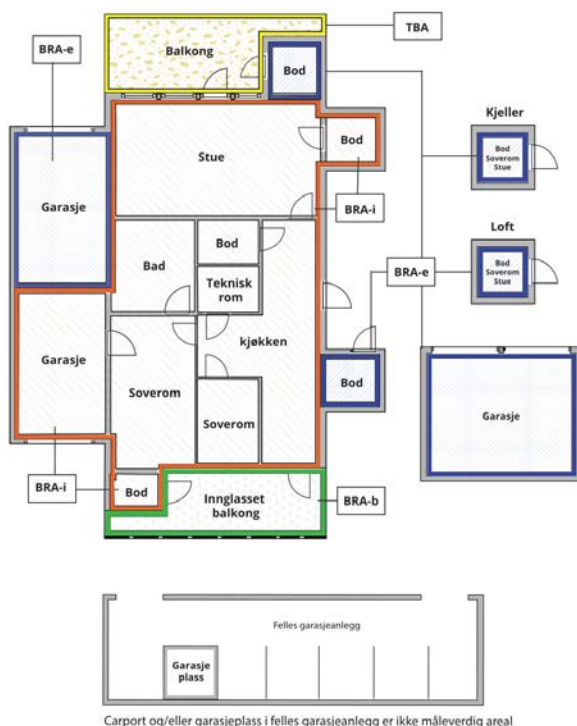
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 91                            |                             |                            | 91  | 7                               |
| Underetasje    | 114                           |                             |                            | 114 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>205</b>                    |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>205</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje    | Vindfang, Gang, Bad, Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3                                                    |                             |                            |
| Underetasje | Trapperom, Gang, Vindfang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Gang 2, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 3 |                             |                            |

## 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:

Vindfang: 1,8

Gang: 9,5

Bad: 3,8

Trapperom: 3,5

Kjøkken: 11,0

Stue: 33,1

Soverom 1: 12,1

Soverom 2: 9,3

Soverom 3: 6,6

Underetasje:

Trapperom: 5,7

Gang: 7,5

Vindfang: 1,5

Soverom 1: 7,3

Soverom 2: 5,7

Soverom 3: 6,1

Toalettrom: 1,8

Vaskerom: 8,6

Gang 2: 4,4

Bad: 5,3

Stue: 23,8

Kjøkken: 8,1

Bod 1: 10,7

Bod 2: 8,7

Bod 3: 4,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Deler av stue i underetasje omgjort til soverom med noe begrenset areal og volum.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mottatt tegning viser garasje med flatt tak

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 181        | 24         |
| Garasje  | 0          | 18         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 10.7.2025 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
|           | Ingrid Kvamme   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN                         | 287  | 394  |      | 0    | 743.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Arhaugen 3        |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Kvamme Olav |      |      |      |      |                      |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### 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 regulert til boligbygging

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

## Siste hjemmelsovergang

År  
1967

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 23.06.2025 | Mottatt   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Infoland.no      | 10.07.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 10.07.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 10.07.2025 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

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.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Arna/Åsane                                                 |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1501250174                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Ingrid Kvamme                                                       | Lise Kvamme Wulfsberg |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Arhaugen 3                                                          |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| INDRE ARNA                                                          | 5260                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        | Olav Kvamme           |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Olav Kvamme           |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                       |
| År                                                                  | 2025                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           |                       |
| Antall måneder                                                      |                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 18028417              |

Document reference: 1501250174

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250174

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250174

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250174

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ingrid Kvamme  | 52e9fdc5e3a6724505c67<br>5d1828b861b2c2ca3a2 | 23.06.2025<br>17:31:09 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lise Kvamme Wulfsberg | c3c6f453b52ab4702dd5e<br>e263c12c34dec736d77 | 23.06.2025<br>11:37:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1501250174

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

# Nabolagsprofil

Arhaugen 3 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Roknetoppen<br>Linje 29                         | 3 min<br>0.2 km   |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 9 min<br>0.8 km   |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 29 min<br>26.7 km |
| Bergen Flesland                                 | 31 min            |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Ådnemarka skule (1-7 kl.)<br>327 elever, 21 klasser      | 9 min<br>0.8 km   |
| Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)<br>417 elever, 32 klasser | 7 min<br>4.3 km   |
| Arna videregående skole<br>200 elever                    | 6 min<br>3.6 km   |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever                  | 20 min<br>14.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg | 13 min |
| Arna Supercharger                | 13 min |

«Luftig, stille og rolig med gode kommunikasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

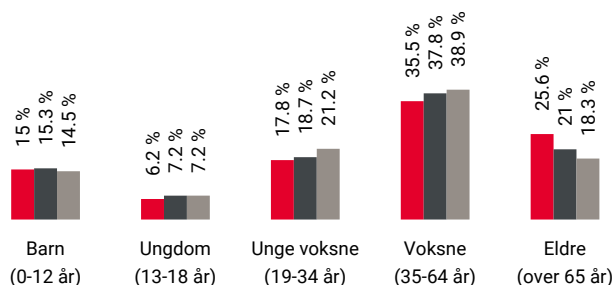
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Ådnanipa barnehage (1-5 år)<br>32 barn   | 6 min<br>0.5 km  |
| Indre Arna barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Arnatveit barnehage (1-5 år)<br>57 barn  | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Spar Øyrane Torg<br>Post i butikk | 12 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Øyrane Torg             | 12 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

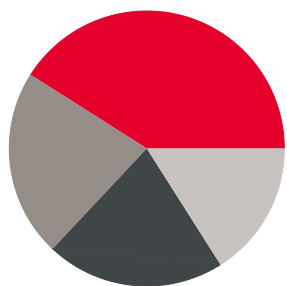
Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 11 min   
Fotball 0.9 km

Indre arna skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

Arna Treningssenter 18 min

CrossFit-Bruket 18 min

## Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Øyrane Torg

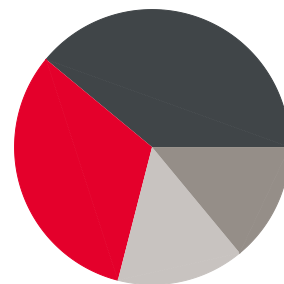
12 min



Apotek 1 Arna

10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



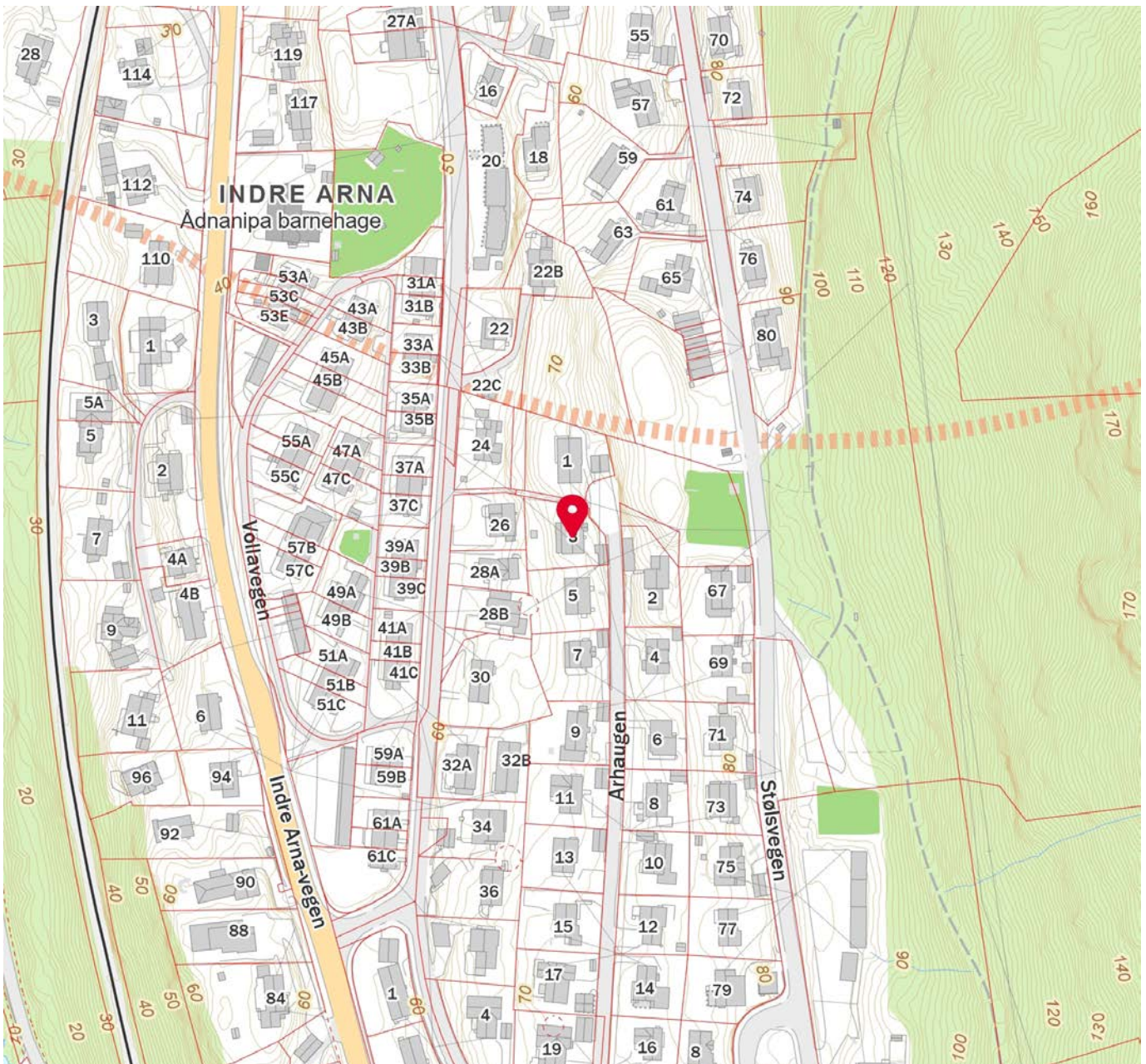
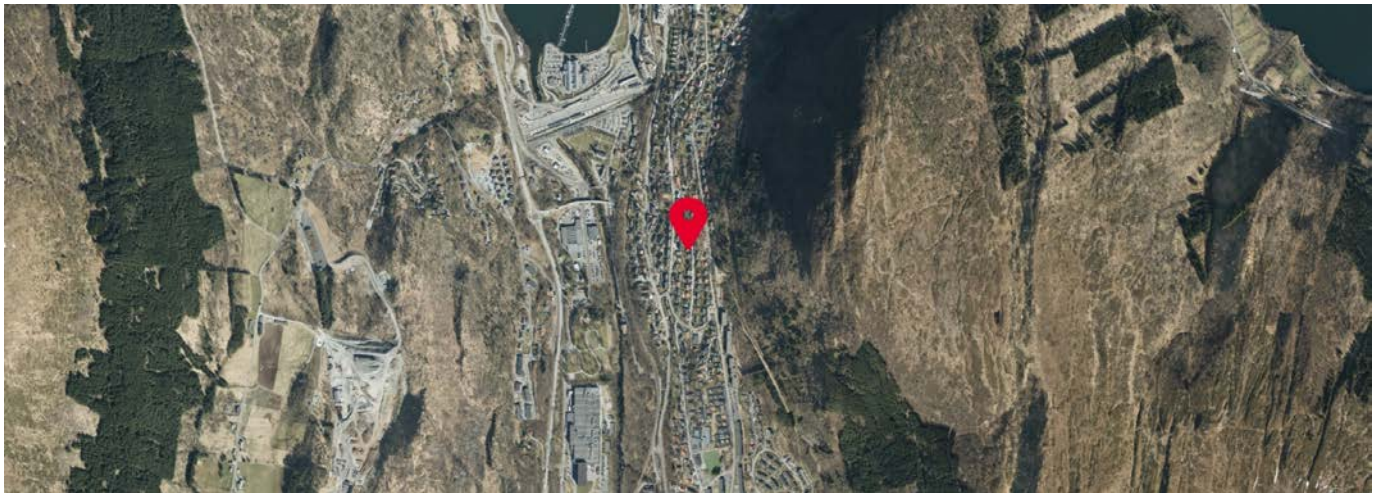
0%

45%

Indre Arna  
Indre Arna  
Norge

## Sivilstand

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





BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

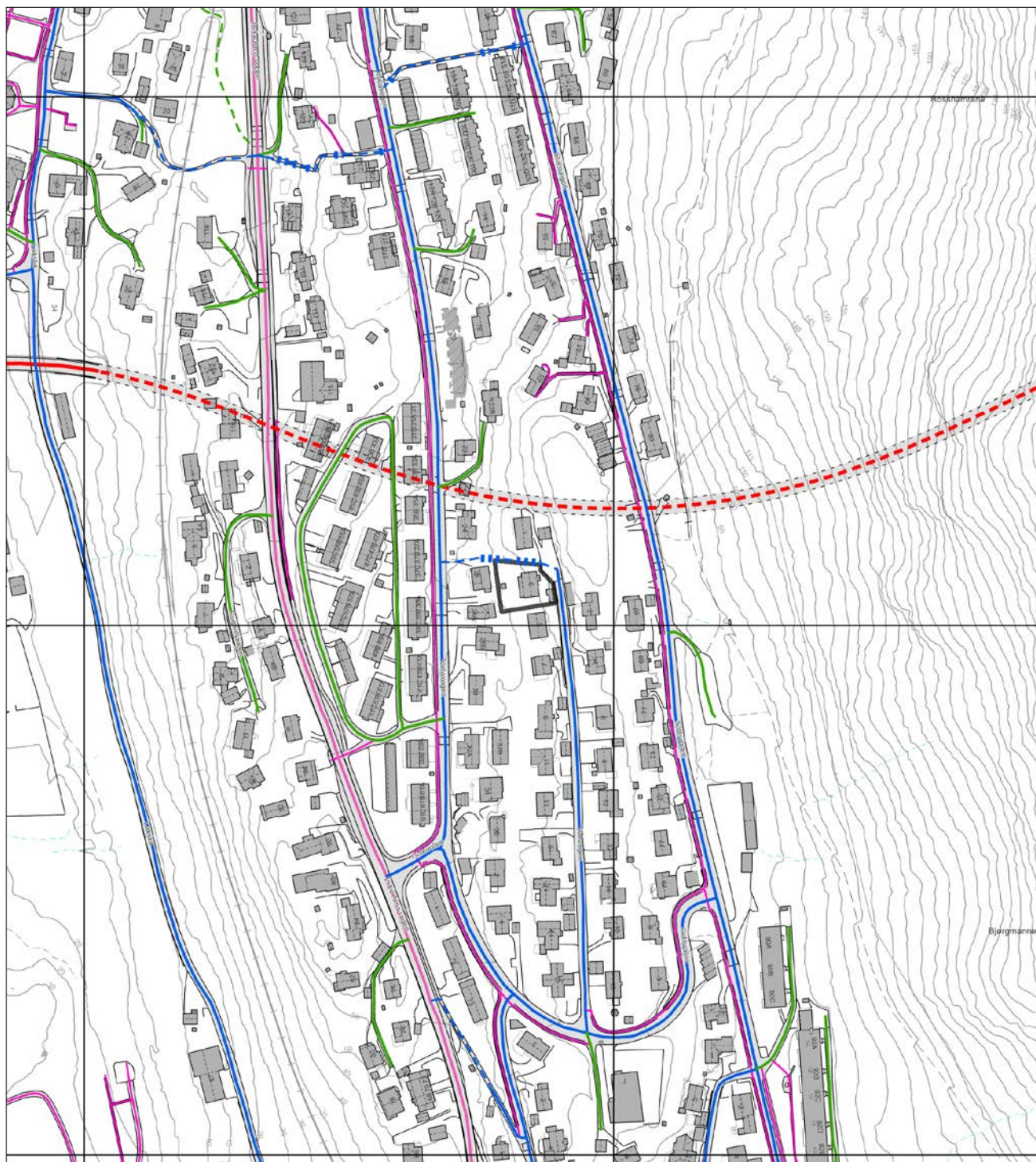
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/394/0/0

Adresse: Arhaugen 3, 5260 INDRE ARNA



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



## Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

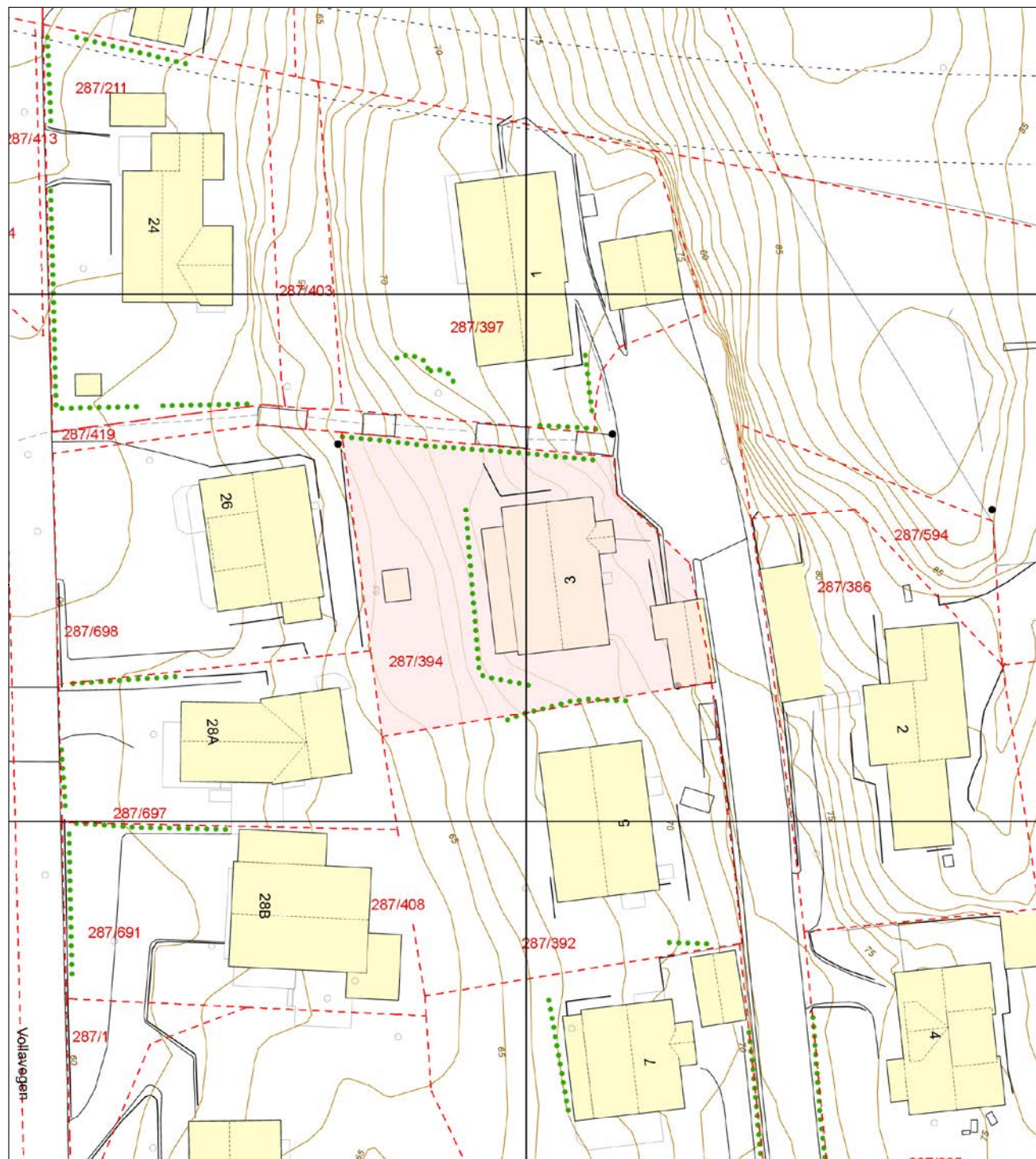
Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 23.06.2025

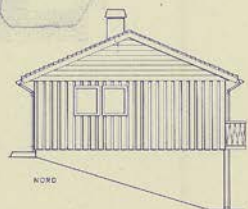


Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/394/0/0

Adresse: Arhaugen 3, 5260 INDRE ARNA



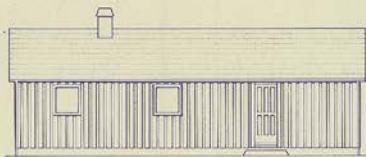
- |  |                          |  |                          |  |                   |  |            |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-------------------|--|------------|
|  | Eiendomsgrense - sikker  |  | Registrert tiltak anlegg |  | Allé              |  | Mast    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



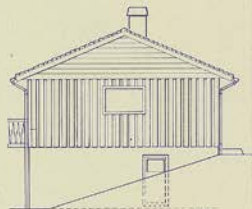
NORD



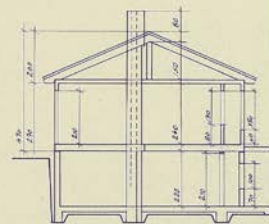
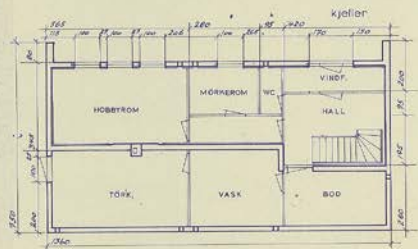
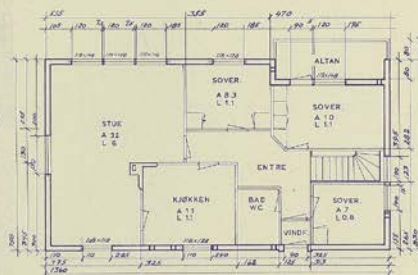
VEST



OST

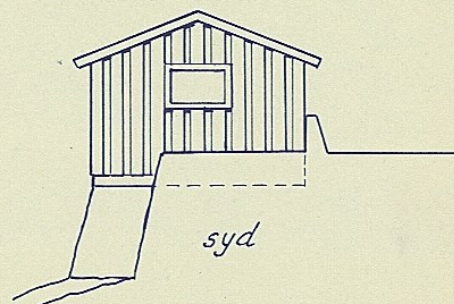
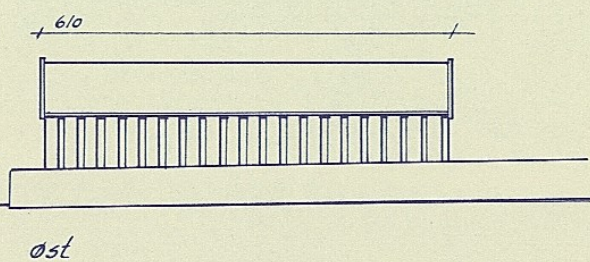
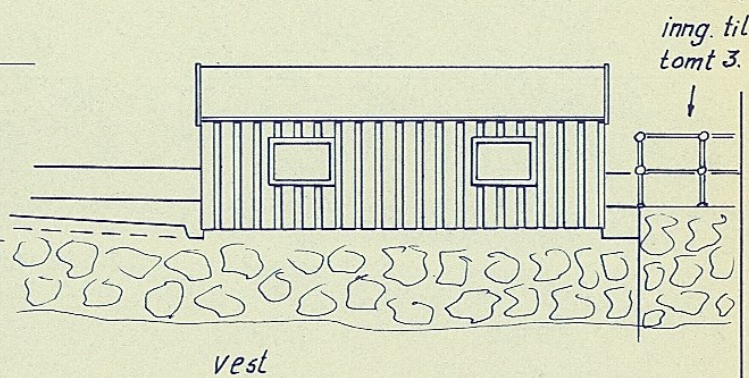
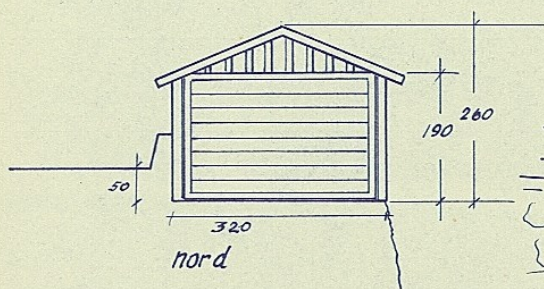


SYD



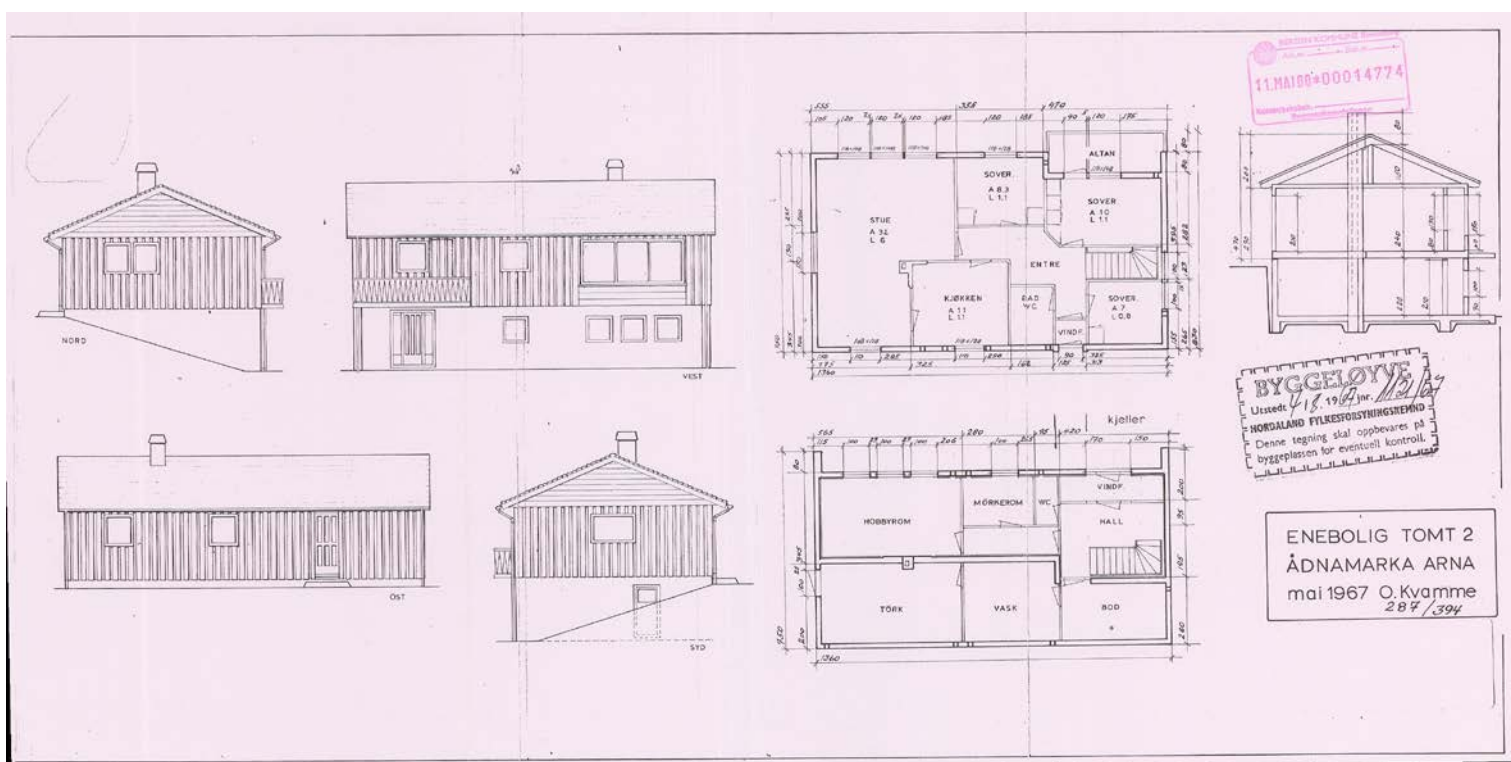
ENEBOLIG TOMT 2  
ÅDNAMARKA ARNA  
mai 1967 O. Kvamme

*Gedde*  
Arna Bygningssråd

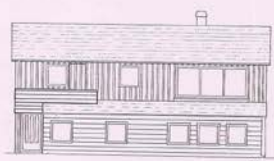


M 1:100  
mål: cm.

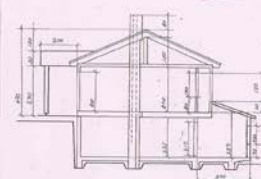
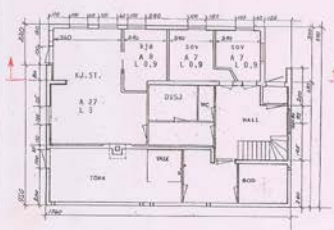
Garasjen er tenkt oppført av  
treverk, tekket med takpapp



11M118-00014774

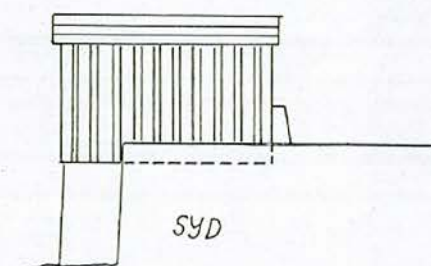
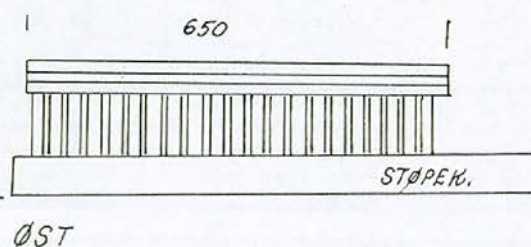
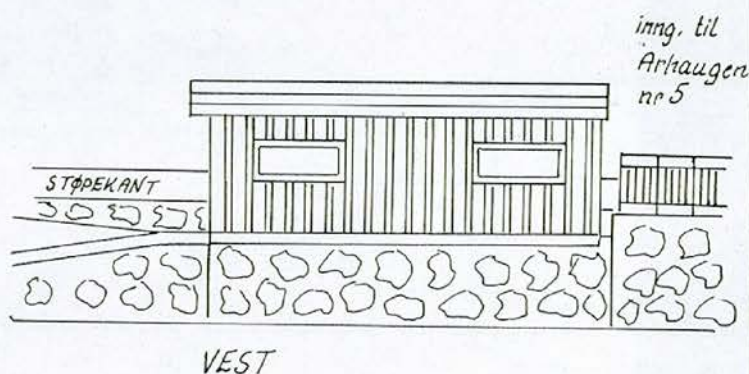
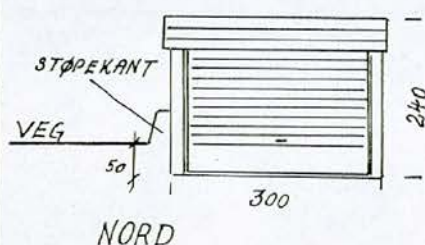


11M118-00014774



ABSTRAKTION 3 DREI ARBEIT  
 0.00 - 0.00 - 0.00 - 0.00  
 0.00 - 0.00 - 0.00 - 0.00  
 0.00 - 0.00 - 0.00 - 0.00  
 0.00 - 0.00 - 0.00 - 0.00

BYUTVIKLINGSSERKSIONEN  
BYGGESAKSAVD.  
03. 02. 77  
Arkiv 503.1



M 1:100  
mål: cm.

Garasjen er tenkt oppført av treverk, tekket med takpapp og utstyrt med vippeport.

**GODKJENT**

på vilkår, se skriv av 29 APR. 1977

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen  
BYGGESAKSAVDELINGEN

Tom Sme

GARASJE

ARHAUGEN NR 3

G.NR. 87 B.NR. 394 INDRE ARNA

desember 1976 O. Hørrumme



## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Arhaugen 3  
5260 INDRE ARNA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kim Stavang Olsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre