

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

ILangarinden 5, 5132 Nyborg og
ndre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Andreas Jondahl
Marie Jensen Jondahl

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 127/127 kvm
Tomtstr.: 237.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 183, bnr. 151
Gnr. 183, bnr. 121
Oppdragsnr.: 1501250029

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Saudalskleivane 103. Dette er et pent enderekkehus med god planløsning og barnevennlig beliggenhet. Boligen kan skilte med flere uteplasser, gode sol- og utsiktsforhold og fast parkering i garasje. Øverste etasje oppusset i 2024/25 og holder derfor en gjennomgående standard. Det må regnes med noe modernisering/oppussing i første etasje.

Kort oppsummert:

- Epoq kjøkken fra 2024.
- Peisovn med isolert stålpipe fra 2024
- Wilfa luft til luft varmepumpe fra 2024.
- Terrasse ved inngangsparti fra 2025.
- Alle vinduer/terassedører/skyvedør/glassfelt er fra 2025 (eks. 2 vinduer med kjøkken fra 2021).
- Enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde.
- Ca 10 minutters gange til nærmeste busstopp.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	73
Basiskart	78
Vegstatuskart	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA totalt: 127 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-i: 71 m²

Entre 2,4 m²

Bod 6,6 m² (innredet som soverom)

Soverom 11,8 m²

Bod 3 m²

Hall m/trapp 14,4 m²

Toalettrom 1,8 m²

Bad 3,9 m²

Vaskerom 3,9 m²

Soverom 9,7 m²

Soverom 10,8 m²

2. etasje - BRA-i: 56 m²

Stue/kjøkken 56 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

237.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet inngangsparti med terrassedekke som er oppført april 2025.

Baksiden av huset består av skiferbelagt uteplass og noe grøntareal. Gangvei langs gavlveggen. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Saudalskleivane 103 et enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde høyt i terrenget. Her nyter man fantastisk sjøutsikt og gode solforhold.

Her bor du med kort vei til både barnehager, skoler, dagligvarebutikk og busstopp, alt du trenger for en enkel og praktisk hverdag.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Rema 1000 Marikollen eller Rema 1000 Morvik, begge i kort avstand til boligen. Det er gangavstand til bussholdeplass i Saudalskleivane, med hyppige avganger til både Bergen sentrum og Åsane. I rushtiden går det ekspressbuss til Vadmyra - via Bergen sentrum, samt fra Vadmyra til Støbotn.

Til Åsane tar det ca. 10–12 minutter med bil, hvor du finner et rikt utvalg butikker, spisesteder og servicetilbud ved Horisont, Åsane Storsenter eller Gullgruven.

For den aktive byr nærområdet på flere flotte turmuligheter, med Toppefjellet, Ulsetvarden og Geitanuken lett tilgjengelig. Ønsker du innendørs trening, ligger EVO Toppe, Max Fitness Salhusvegen og SATS Horisont alle innen kort kjøreavstand. Det finnes også gode tilbud for organisert aktivitet, som fotballbane med kunstgress ved Marikollen skole, samt treningssentre som EVO Toppe, Max Fitness Salhusvegen og Sats Horisont alle innen kort kjøreavstand.

For barna og de unge i området er «Lekis'en» ca. 600 meter unna boligen, et populært samlingspunkt - en ballbinge som innbyr til lek, ballspill og aktivitet etter skoletid.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kidsa Toppemyr
- Heimly barnehage
- Haukedalsmyra kanvas- barnehage
- Mjølkeråen skole
- Tertnes videregående skole
- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er flg rekvirenten tekket med takpapp.

Flatt takkonstruksjon

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2025 og et vindu fra 2021.

Dører:

1.etasje:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025.

Hvit profilert ytterdør med frostet isolerglass fra 2016.

2.etasje:

Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nytt gulvbelegg bad utført av gulvlegger. Våtromsplater på vegger bad, egeninnsats.

Dette er arbeid fra forrige eier. -Dette står i prospekt fra EiE, som solgt til min far.

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

tidligere lekkasje fra terrasse ned i første etasje, membran og terrasse er byttet/ordnet, men er fuktskader på vegg/tak i hjørnet i rom første etasje.

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

montert varmepumpe i første og andre etasje. Kjenner ikke til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner.

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

Bergen Tømrer og Snekkerservice AS: Terasse: Fjernet gammel betongplattning og satt opp nytt rekkverk framside, byttet ut kledning bod og deler av terasse. Tekking/ny membran, arbeid utført via Bergen Tømrer og Snekkerservice partner, vill motta faktura/kvittering på dette ila uke 18. Tønderberg: Byttet vinduer, terassedører og skyvedør framside terasse, satt opp vegg i gang første etasje. Servicealliansen: Fjernet eternittplater i bod på terasse og enderekkerverk. Alle kvitteringer ligger i siste del under dokumenter.

Tilleggs kommentar:

bolig rekken ønsker å bytte tak sammen i 2028, dette vil koste ca. 74.000.-

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Saudalskleivane 103. Dette er et pent endekkehus med god planløsning og barnevennlig beliggenhet. Boligen kan skilte med flere uteplasser, gode sol- og utsiktsforhold og fast parkering i garasje. Øverste etasje oppusset i 2024/25 og holder derfor en gjennomgående god standard. Det må regnes med noe modernisering/oppussing i første etasje.

Det første som møter deg ved boligen er en stor terrasse på ca. 35 m². Terrassen er oppført i 2025 og kan skilte med god sol- og utsiktsforhold. Fra her kommer man inn til boligens entré, som fører deg videre til øvrige rom i første etasje, samt opp til andre etasje – hvor boligens stue og kjøkken ligger.

Stue / kjøkken:

Boligen har en åpen planløsning mellom stue og kjøkken og har et generøst areal på 56 m² gir gode møbleringsmuligheter. Hele denne etasjen er oppusset i 2024/2025 og fremstår med god standard. Her er rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom vinduene i begge ender av rommet, noe som skaper en innbydende og trivelig atmosfære. Vindusflatene i front rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor. Vinduene her er nye og ble satt inn i april 2025.

Trekk nærmere utsikten ved å gå ut på terrassen i front. Terrassen her er også nylig oppgradert. Her kan man nyte den flotte utsikten over nærområdet og Byfjorden. Terrassen har et areal på ca. 14 m² og her er god plass til sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Det er god oppvarming i stue og kjøkken, med peisovn med isolert stålpipen fra 2024 (montert av varme As) og Wilfa luft til luft varmepumpe fra 2024.

Lekker kjøkken fra Epoq. Kjøkkeninnredningen er fra 2024 med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask. Kjøkkenet er praktisk utformet med halvøy som både bidrar til å skille ad stue og kjøkken, samt gir rommet mer lagrings- og arbeidsplass. Ved halvøya kan man innrede med barkrakter; en perfekt plass til å gjøre lekser, mens de voksne lager middag. Kjøkkenet er innredet med integrert platetopp med induksjon, stekeovn, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse på ca. 18,5 m². Her kan man nyte en kaffe i morgensolen.

Soverom:

Boligen har 3 soverom og 1 rom innredet som soverom (godkjent som bod) i første etasje. Rommene har et areal på 6,6 m², 11,8 m², 9,7 m² og 10,8 m². Det største soverommet kan naturlig benyttes som hovedsoverom. Dette kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Resterende soverom

egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Det minste soverommet ved inngangsdøren er godkjent som bodareal, men er i dag innredet som soverom.

Bad / toalettrom.

Bad med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt betong i himling. Det er utstyrt med dusjnise og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Det er varmekabler i gulv.

Separat toalettrom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Rommet er innredet med toalett og servantsøyle.

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Det er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

Standard

Rekkehus med god planløsning og gjennomgående varierende standard. Øverste etasjer er nylig pusset opp, mens deler av underetasjen fremstår av eldre dato, og enkelte elementer må påregnes å være fra byggeåret.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, baderomsplater og malt betong. Himlinger består av malt betong,

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: Ifølge opplysninger fra rekvirenten er taket tekket med papp, men nøyaktig årstall for tekking eller eventuelle omtekkinger er ikke kjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på vedlikehold eller rehabilitering av taket. Papptekking har normalt en teknisk levetid på 30–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimabelastning. På grunn av usikkerhet om alder og fravær av dokumentasjon, må det påregnes at taktekingen kan ha redusert funksjon. Det er ikke registrert lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen. TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til alder, vedlikehold og generell levetidsvurdering.

Tiltak: Det anbefales å følge opp takets tilstand jevnlig, og vurdere omtekking ved første tegn til svekkelse eller lekkasje

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er registrert lokal slitasje, råteskader og sprekker i kledningen og dekkbord. Skader og svekkelser kan redusere fasadens beskyttelse mot fuktpåvirkning og påvirke byggets varighet og funksjon. I nedre del av bygget er det montert eternittplater (asbestholdige plater). Eternittplater ble vanligvis brukt frem til midten av 1980-tallet, og selv om de ikke utgjør helsefare når de er hele og urørte, krever skade, bearbeiding eller fjerning spesialhåndtering i henhold til gjeldende forskrifter. Lokale utbedringer på kledning er ikke overflatebehandlet. TG2 vurderes som aktuelt på grunn av påviste råteskader, sprekkdannelser, slitasje på trekledningen, og tilstedeværelse av eldre eternittplater

Tiltak: Skadet og råteskadet trekledning bør utbedres eller skiftes ut. Ved inngrep i eternittplater må arbeidet utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbestholdige materialer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. I henhold til dagens forskriftskrav (TEK17) skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter der høydeforskjellen til terreng overstiger 0,5 meter. Rekkverket har derfor avvik fra gjeldende krav til sikkerhet. Det er registrert slitasje på overflater, noe som gir økt behov for vedlikehold og reduserer terrassens levetid dersom tiltak ikke iverksettes TG2 settes på bakgrunn av avvikende rekkverkshøyde og slitasje på terrasseoverflater.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrasseoverflater, inkludert rens, overflatebehandling og utskifting av skadede materialer ved behov.

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

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader. TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og

fravær av dokumentasjon.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid. Plastavløp har en forventet teknisk levetid på ca. 50–75 år, og anlegget er innenfor dette intervallet, men nærmer seg øvre halvdel av levetiden. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid

Tiltak: I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av avløps rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, særlig ved overganger og koblinger.

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.

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kjøkken > 2 .etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Tiltak: Komfyrvakt må monteres.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, ikke fremlagt dokumentasjon, kun naturlig avtrekk og ikke tilluft. Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje. Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Tiltak: Basert på disse faktorene anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, tetting av gjennomføringer og etablering av et forskriftsmessig tettesjikt for å sikre en trygg og varig løsning.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 er satt på bakgrunn av en helhetsvurdering av våtrommet, som inkluderer følgende forhold:

Rommets alder og generell slitasje på overflater og installasjoner. Manglende tilfredsstillende tettesjikt på vegger, noe som gir økt risiko for fuktskader.

Ikke tilfredsstillende utførelse av tettesjikt rundt rørgjennomføringer. Kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som gir redusert fukttransport og øker risiko for skader over tid. Disse forholdene samlet gir høy risiko for nedsatt funksjon, fuktskader og behov for full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å etablere forskriftsmessig tettesjikt på vegger og rundt alle gjennomføringer. Mekanisk ventilasjon bør etableres for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere fuktbelastning. Alle overflater bør oppgraderes slik at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring og funksjon. Ved rehabilitering må arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk, og ny utførelse bør dokumenteres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering på oppmerket område.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Diverse

Ifølge rapport fra Protan bør taket skiftes innen 2028. Tilbudet mottatt på utskiftning av tak vil p.t. komme på ca. kr 71 000,- per bolig. Det må også forventes at det er noe råte som kan øke kostnadene. På årsmøte i 2027 skal det opprettes en arbeidsgruppe for å innhente pristilbud på utskiftning av tak. Senere på året i 2027 skal det holdes ekstra møte for å vurdere tilbudene og jobbe mot oppstart av takbytte på våren 2028. Dette dekkes ved at hver huseier betaler sin regning på det.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Saudalskleivane 103, utført den 13.08.2018, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Peisovn med isolert stålpipeline fra 2024. Montert av varme As
Wilfa luft til luft varmepumpe fra 2024
Varmekabler i gulv på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter og farge

F og Orange

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 158 pr. år.

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, tilsyn med fyringsanlegget og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær pr. 2023

Kr 1 174 640

Formuesverdi sekundær pr. 2023

Kr 4 698 560

Årlig velavgift

Kr 12 000

Velforening

Av praktiske årsaker er det opprettet to velforeninger, en for rekke A-B (de to nederste) og en for rekke C-D. Rekke C er definert som hus nr. 91 – 101, og rekke D er definert som hus nr. 103 – 125, totalt 18 boenheter.

Velavgift er fastsatt til kr. 12 000,- pr. år, og forfaller til betaling med kr. 6000,- den 31. mars og kr. 6000,- den 31. august. Avgiften dekker samtlige driftskostnader samt grunnpakke Altibox. (TV og internett).

Dersom det oppstår brudd eller problemer på fellesanlegg som f. eks. vannledning, kloakk - eller overvannsrør, elektrisk kabel, skal kostnad fordeles med 1/18 -del på hvert hus.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år, senest innen utgangen av februar.

Årlig vårdugnad i velforeningen.

Velforeningen har noen ekstra garasjeplasser som "rullerer". Tildelingen foregår på årsmøte. Man kan sette seg på venteliste til dette. Disse tildeles for to år av gangen. Garasjene betales etter den sats som er fastsatt på årsmøte. Forsinket innbetaling fører til at man mister plassen.

Velforeningen har fire felles boss containere. Disse skal i utgangspunktet rengjøres hver uke, men dette kan by på utfordringer om vinteren.(bruk skjønn) Tømmedag er p.t. fredag. Når det er den enkeltes tur (hver 18.uke) vil man motta en «pinne», påminnelse som henges på dørhåndtak. Når din pliktuke er over, leveres «pinne» videre til neste beboer. Den dag boss containere tømmes og rengjøres skal det ikke legges boss i container før etter kl. 19:00.

Informasjon fra årsmøte 2025:

- Garasjeleie indeksregulert opp til 3 270,- (Garasjeleie 2024 kr 3 200,-).
- Gebyr for ladeanlegget går fra kr 59,- til kr 79,-.
- Ifølge rapport fra Protan bør taket skiftes innen 2028. Tilbudet mottatt på utskiftning av tak vil p.t. komme på ca. kr 71 000,- per bolig. Det må også forventes at det er noe råte som kan øke kostnadene. På årsmøte i 2027 skal det opprettes en arbeidsgruppe for å innhente pristilbud på utskiftning av tak. Senere på året i 2027 skal det holdes ekstra møte for å vurdere tilbudene og jobbe mot oppstart av takbytte på våren 2028. Dette dekkes ved at hver huseier betaler sin regning på det.
- Lekeplassen skal utbedres. Pris på utbedring er satt til kr 26 500,-.
- Vedtatt at maling av 1 strøk tas opp på årsmøte i 2026. Husene ble sist malt i 2018. Maling kjøper hver huseier selv.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 183, bruksnummer 151 i Bergen kommune. Gårdsnummer 183, bruksnummer 121 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:

4601/183/151:

21.11.1973 - Dokumentnr: 23759 - Best om garasje/parkering

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

- Alle eiendommer i prosjektet har bruksrett til felles private veier, ledninger for kloakk, vann, el. strøm, telefon etc. samtidig som alle brukere er solidarisk ansvarlig for vedlikeholder av alle fellesanlegg.
- Av hensyn til helhetsinntrykket av husene er eierne i fremtiden forpliktet til å opprettholde felles utvendig preg med hensyn til materialbruk og farger. Dette gjelder også for de utvendige boder som måtte bli oppført senere.

28.01.1974 - Dokumentnr: 2141 - Bestemmelse om veg
GANGVEG MELLOM BNR. 145-162 SKAL VÆRE ÅPEN FOR OFF. FERDSEL GJENNOM BOLIGOMRÅDET

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gangveg over brn. 121 mellom husrekken brn. 145 til 150 (Saudalskleivane 91 til 101) og husrekken brn. 151 til 162 (Saudalskleivane 103 til 125) skal være åpen for offentlig ferdsel gjennom boligområdet. Dette skal merkes ved skilting.

21.11.1973 - Dokumentnr: 923777 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:183 Bnr:121

01.01.2020 - Dokumentnr: 202376 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:183 Bnr:151

21.11.1973 - Dokumentnr: 23759 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:183 Bnr:121

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Jfr. også dbnr. 23760/73 t.o.m. 23762/73

- Alle eiendommer i prosjektet har bruksrett til felles private veier, ledninger for kloakk, vann, el. strøm, telefon etc. samtidig som alle brukere er solidarisk ansvarlig for vedlikeholder av alle fellesanlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsløyve datert 11.03.1974.

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

Avvik bygningstegninger:

Det minste rommet i underetasjen er godkjent som bod. Er i dag innredet som soverom.

Andre dokumenter:

- Tegninger datert 07.07.1972.
- Beskrivelse av utbygging datert 13.07.1972.
- Søknad om dispensasjon, tilfluktsrom, datert 14.07.1972
- Søknad om byggetillatelse nybygg boligbygg datert 14.07.1972.
- Følgebrev for tegninger datert 14.07.1972.
- Uttalelse fra anleggsseksjonen datert 01.09.1972.
- Tegninger datert 17.10.1972.
- Følgebrev for reviderte tegninger datert 31.10.1972.
- Kart stemplet 30.08.1972, 15.03.1973, 28.12.1972 og 30.10.1973.
- Uttalelse fra brannvesenet, datert 27.02.1973.
- Tilleggsanmeldelse datert 11.04.1973.
- Uttalelse fra sivilforsvaret vedr. tilfluktsom, datert 07.08.1973.
- Søknad om byggetillatelse, nybygg boligbygg, datert 03.10.1973.
- Tegninger stemplet 09.10.1973.
- Oversiktskart stemplet 09.10.1973.
- Tegninger og oversiktskart stemplet med godkjenning 12.10.1973.
- Byggetillatelse på vilkår datert 12.10.1973.
- Følgebrev vedr ventilasjonsanlegg datert 13.11.1973, med vedlagt krav fra brannvesenet.
- Søknad om byggetillatelse - mindre byggearbeid; utvidelse av eksisterende altan, datert 18.02.1996.
- Situasjonsskart datert 01.03.1996.
- Tegninger stemplet 11.03.1996.
- Vedtak om utvidelse altan; ingen merknader fra kommunen. Datert 02.04.1996.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er realsameie hvorav eiendommen eier ideell andel 1/40.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

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 areal for rekkehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 51360000

Plannavn: ÅSANE. GNR 83 BNR 2 OG 3, NEDRE TOPPE, ØVRE SANDDALEN

Ikrafttrådt: 12.06.1970

Dekningsgrad: 100,0 %

-Arealet er regulert til areal for rekkehus.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er tilknyttet realsameie, og det må derfor sendes inn egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 10 540,-, Aktiv treff kr 2 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektroniks signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,

Langarinden 5, 5132 Nyborg og

Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

02.05.2025











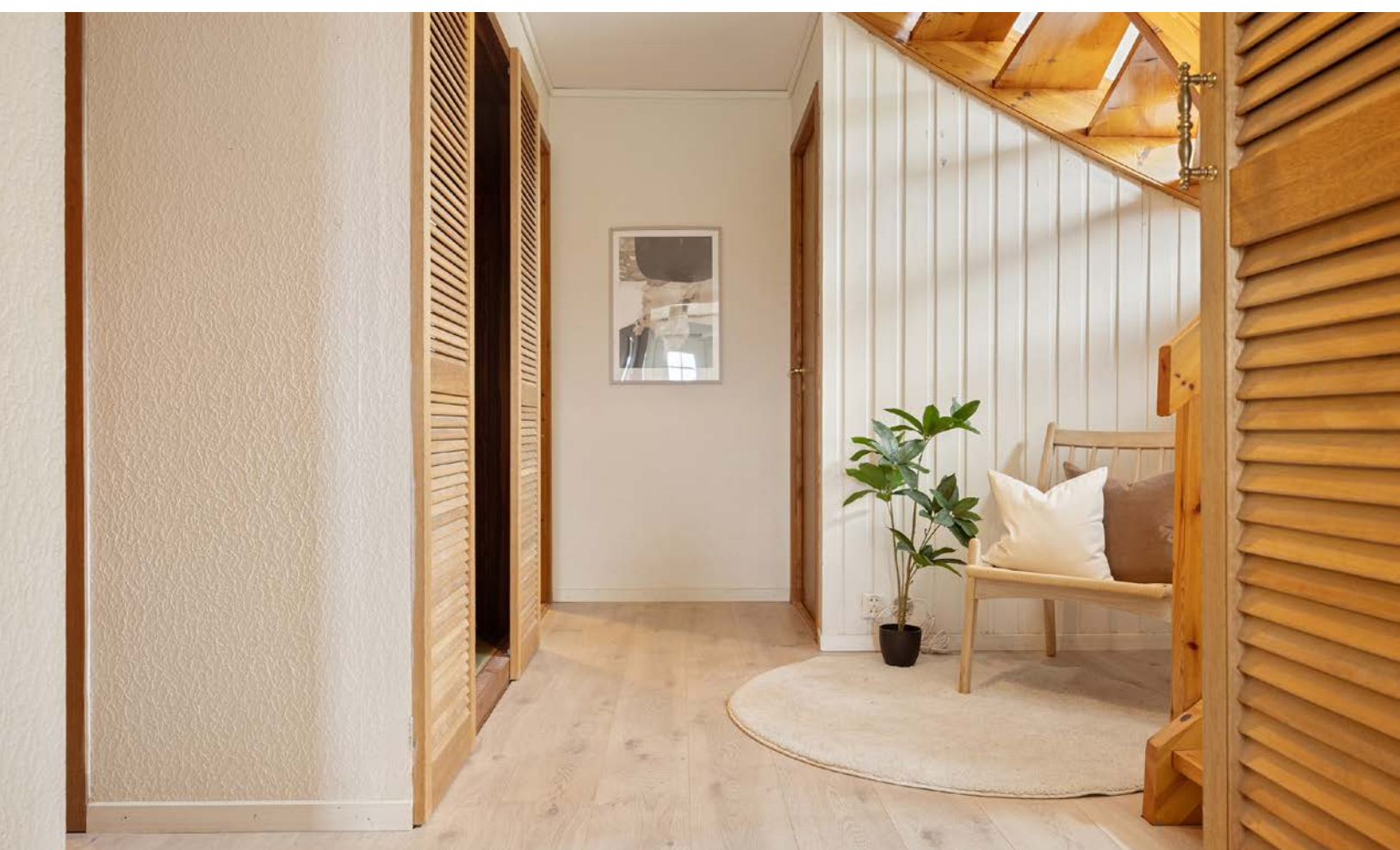






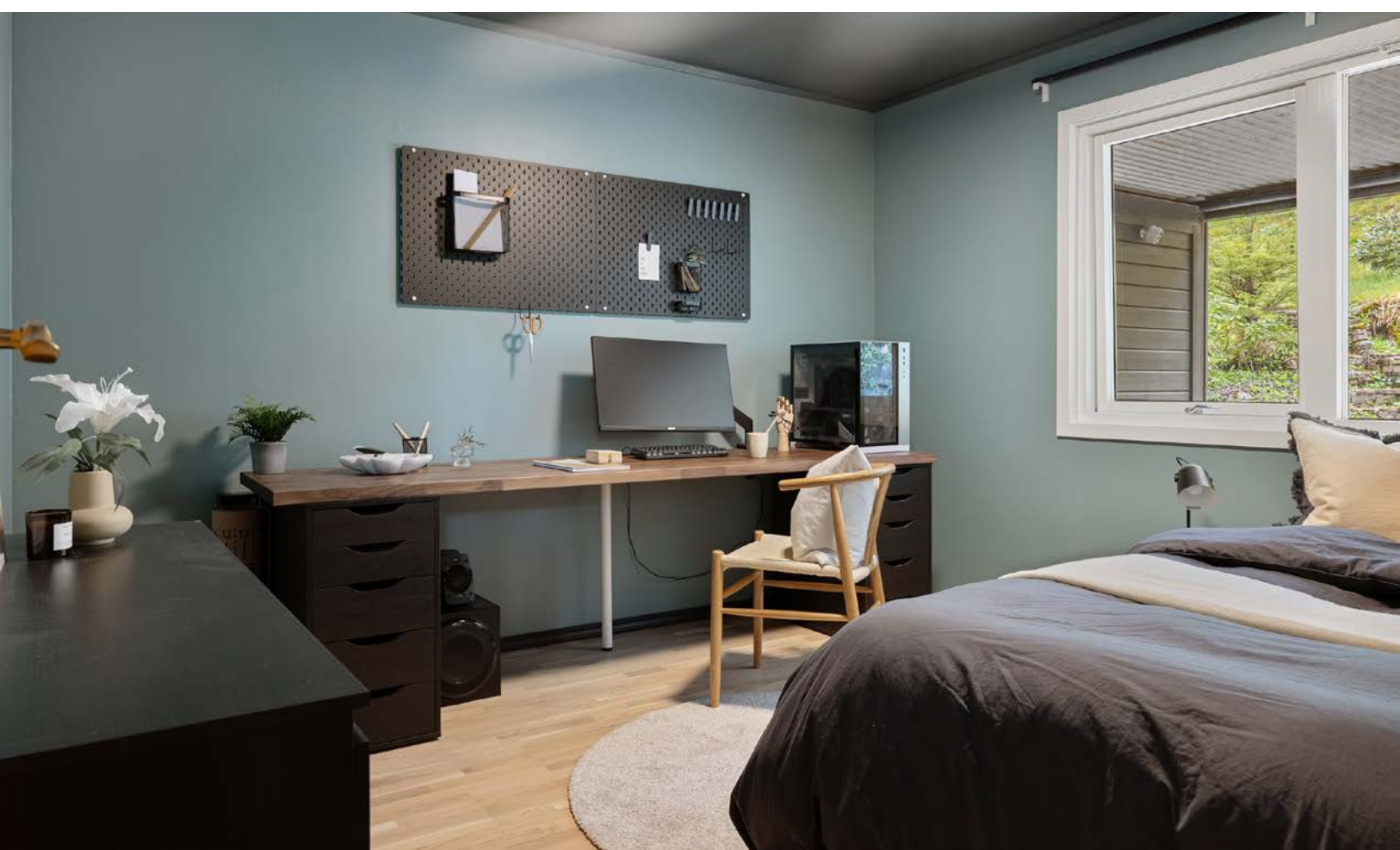
















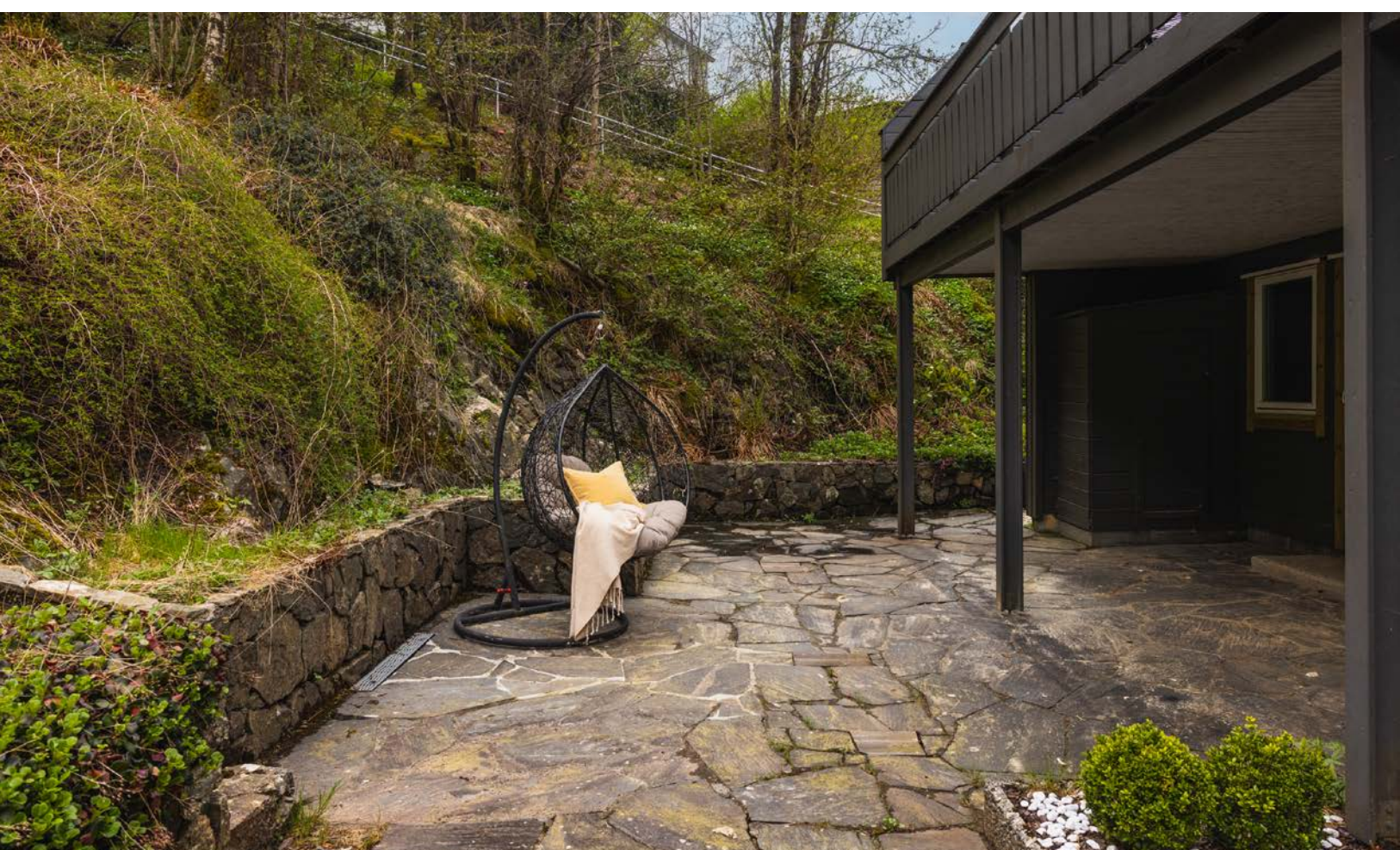






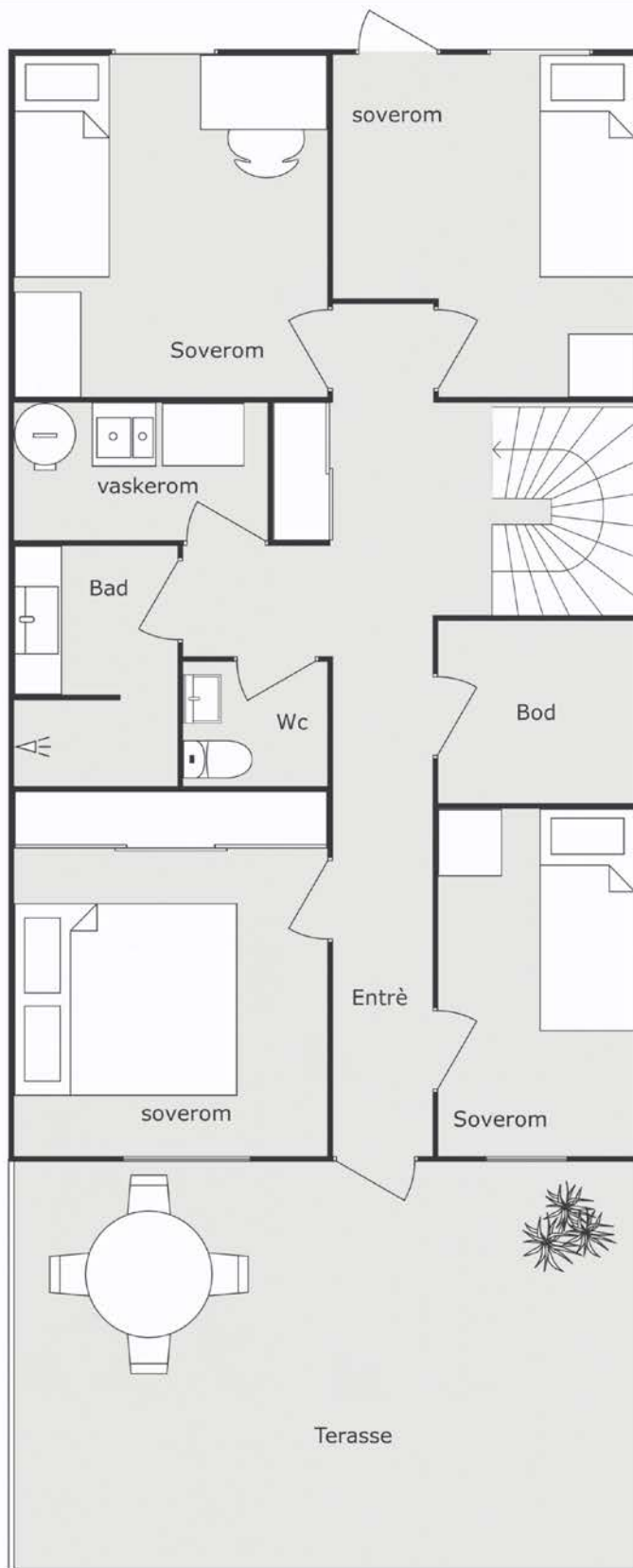


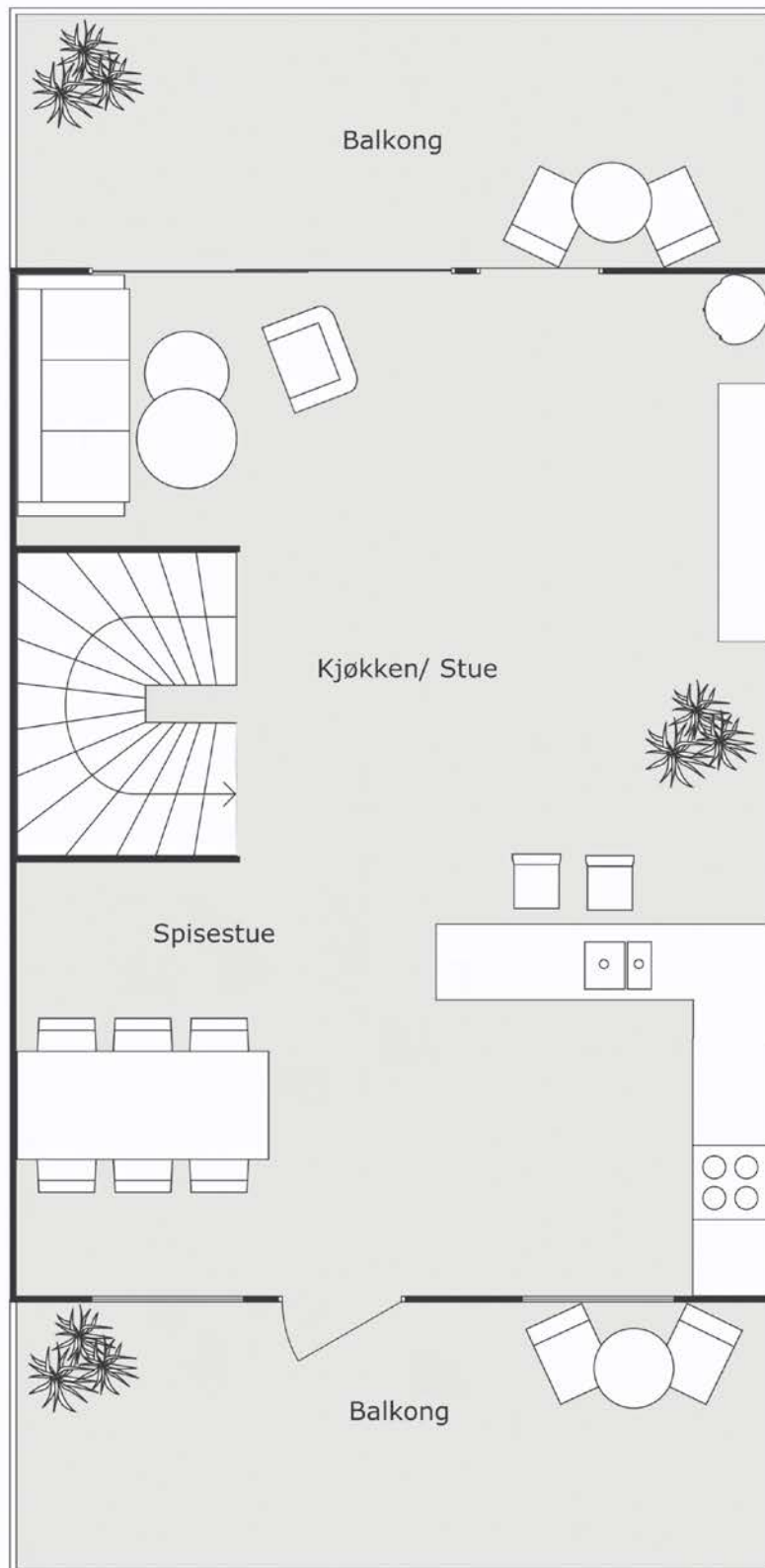












FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Saudalskleivane 103 , 5136 MJØLKERÅEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 12299-2850

Referansenummer: HH6844

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Andreas Jondahl har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Andreas Jondahl var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1974

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Rekkehus med god planløsning og gjennomgående varierende standard. Øverste etasjer er nylig pusset opp, mens deler av underetasjen fremstår med arbeider av eldre dato, og enkelte elementer må påregnes å være fra byggeåret. Innredning og overflater bærer preg av normal bruksslitasje, i tråd med byggets alder og bruk.

Boligen fremstår generelt vedlikeholdt, men det må påregnes jevnlig vedlikehold samt oppgradering av eldre bygningsdeler på sikt

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak:

Taket er flg rekvirenten teknet med takpapp
Nedløp i plast
Flatt takkonstruksjon

Yttervegg:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarm fra 2025 og et vindu fra 2021.

Ytterdører:

1.etasje:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025.
Hvit profilert ytterdør med frosted isolerglass fra 2016.

2.etasje:

Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og beleg. Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, baderomsplater og malt betong.
Himlinger består av malt betong,

Innvendige dører:

Glatte dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 3,9 m2

Bad med beleg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Dusjnise og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Varmekabler i gulv.

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 3,9 m2

Vaskerom med beleg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: byggeår

-Dokumentasjon foreligger ikke

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Toalett og servantsøyle.
Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Varmekabler på badet
2-stk Wilfa luft til luft varmepumper
Peisovn i stuen

VVS:

Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerom
Synlig avløp i plast
Lufting over tak

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2019.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

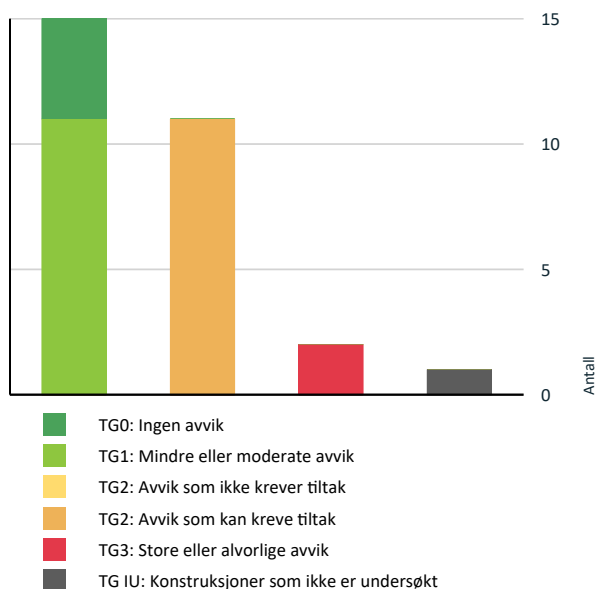
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

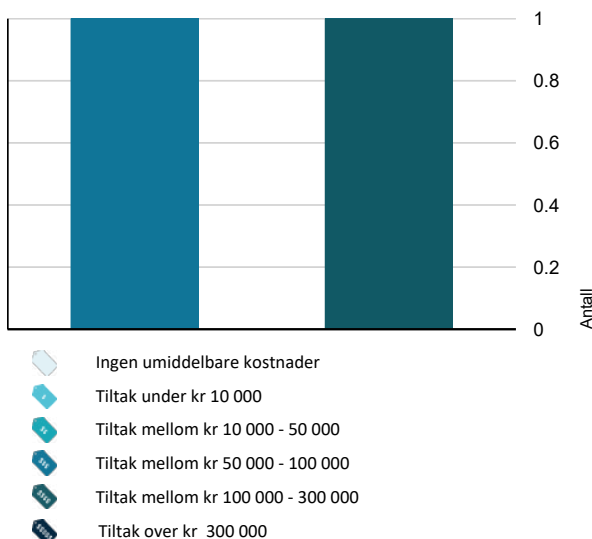
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2 .etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er flg rekvierten teknet med takpapp

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder takpapp, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge opplysninger fra rekvierten er taket teknet med papp, men nøyaktig årstall for tekking eller eventuelle omtekninger er ikke kjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på vedlikehold eller rehabilitering av taket.

Papptekking har normalt en teknisk levetid på 30–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimabelastning. På grunn av usikkerhet om alder og fravær av dokumentasjon, må det påregnes at taktekkningen kan ha redusert funksjon. Det er ikke registrert lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen. TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til alder, vedlikehold og generell levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp takets tilstand jevnlig, og vurdere omtekking ved første tegn til svekkelse eller lekkasje

Nedløp og beslag

Nedløp i plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning
Lokale utbedringer på kledning er registrert.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert lokal slitasje, råteskader og sprekker i kledningen og dekkbord. Skader og svekkelser kan redusere fasadens beskyttelse mot fuktpåvirkning og påvirke byggets varighet og funksjon.

I nedre del av bygget er det montert eternittplater (asbestholdige plater). Eternittplater ble vanligvis brukt frem til midten av 1980-tallet, og selv om de ikke utgjør helsefare når de er hele og urørte, krever skade, bearbeiding eller fjerning spesialhåndtering i henhold til gjeldende forskrifter.

Lokale utbedringer på kledning er ikke overflatebehandlet.

TG2 vurderes som aktuelt på grunn av påviste råteskader, sprekkdannelse, slitasje på trekledningen, og tilstedeværelse av eldre eternittplater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet og råteskadet trekledning bør utbedres eller skiftes ut.

Ved inngrep i eternittplater må arbeidet utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbestholdige materialer.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt takkonstruksjon

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2025 og et vindu fra 2021.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

1.etasje:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025.
Hvit profilert ytterdør med frosted isolerglass fra 2016.

2.etasje:

Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på ca 18,5 m²
Rekkverkshøyde: 0,91m

Vurdering av avvik:

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

I henhold til dagens forskriftskrav (TEK17) skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter der høydeforskjellen til terreng overstiger 0,5 meter.
Rekkverket har derfor avvik fra gjeldende krav til sikkerhet.

Det er registrert slitasje på overflater, noe som gir økt behov for vedlikehold og reduserer terrassens levetid dersom tiltak ikke iverksettes
TG2 settes på bakgrunn av avvikende rekkverkshøyde og slitasje på terrasseoverflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrasseoverflater, inkludert rens, overflatebehandling og utskifting av skadede materialer ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Ved adkomst boligen er det en terrasse på ca 35 m².

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 14 m²
Rekkverkshøyde: 1,03m

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, baderomsplater og malt betong.

Himlinger består av malt betong,

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

MERK:

Det er registrert fuktmerker på vegg og himling på gjesterom. Skadene skriver seg fra en tidligere lekkasje fra overliggende terrasse. Rekvirenten opplyser at det nå er etablert ny tekking på terrassen for å utbedre lekkasjen. Fuktmerkene fremstår som sekundærskader etter den tidligere lekkasjen, og det er

Tilstandsrapport

ikke påvist aktiv fukt ved befaringsstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn med isolert stålppe fra 2024. Montert av varme As

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen heltretrapp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører innvendig i boligen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 3,9 m2

Bad med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Dusjnise og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Varmekabler i gulv.

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, ikke fremlagt dokumentasjon, kun naturlig avtrekk og ikke tilluft.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Basert på disse faktorene anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, tetting av gjennomføringer og etablering av et forskriftsmessig tettesjikt for å sikre en trygg og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 3,9 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: byggeår

-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG3 er satt på bakgrunn av en helhetsvurdering av våtrommet, som inkluderer følgende forhold:
Rommets alder og generell slitasje på overflater og installasjoner.
Manglende tilfredsstillende tettesjikt på vegger, noe som gir økt risiko for fuktskader.
Ikke tilfredsstillende utførelse av tettesjikt rundt rørgjennomføringer.
Kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som gir redusert fukttransport og øker risiko for skader over tid.

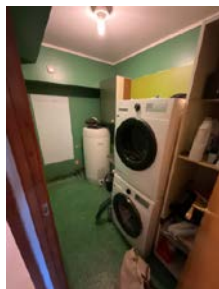
Disse forholdene samlet gir høy risiko for nedsatt funksjon, fuktskader og behov for full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å etablere forskriftsmessig tettesjikt på vegger og rundt alle gjennomføringer.
Mekanisk ventilasjon bør etableres for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere fuktbelastning.
Alle overflater bør oppgraderes slik at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring og funksjon.
Ved rehabilitering må arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk, og ny utførelse bør dokumenteres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 7,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

2 . ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Tilstandsrapport

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2024

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

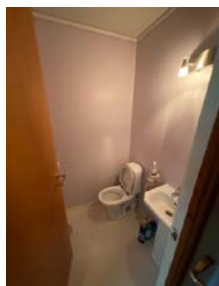
Toalett og servantsøyle.
Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerom

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og søil
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid. Plastavløp har en forventet teknisk levetid på ca. 50–75 år, og anlegget er innenfor dette intervallet, men nærmer seg øvre halvdel av levetiden.

TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av avløps rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, særlig ved overganger og koblinger.

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

1 TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

-Skusikringer

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Takstmannen har ikke autorisasjon eller fagkompetanse til å vurdere det elektriske anlegget, og det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering av anleggets tilstand. Det er heller ikke foretatt funksjonstesting av elektriske installasjoner eller komponenter. Tilstandsgrad er dermed ikke satt for det elektriske anlegget.

Det tas spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik eller sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en grundig gjennomgang av autorisert elektrofaglig personell. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres dersom det foreligger usikkerhet rundt funksjon, alder eller sikkerhet

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglete kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på EI anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.



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.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på tilnærmet flat tomt med skrånende terreng i bakkant. Terreng bak boligen er ikke kontrollert ved befaringen, og tilstanden eller eventuelle forhold som kan påvirke drenering, vannavrenning eller stabilitet er derfor ikke vurdert.

Det tas spesifikt forbehold om at terrengendringer, overvann eller andre forhold i bakkant kan påvirke eiendommen over tid dersom terrenget ikke er hensiktsmessig sikret eller drenerende

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	71			71	
2 .etasje	56			56	
SUM	127				
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Hall m/trapp, Bod, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Soverom 3, Soverom 4		
2 .etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

1.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,37m

Entre 2,4 m2
Soverom 6,6 m2
Soverom 11,8 m2
Bod 3 m2
Hall m/trapp 14,4 m2
Toalettrom 1,8 m2
Bad 3,9 m2
Vaskerom 3,9 m2
Soverom 9,7 m2
Soverom 10,8 m2

2.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,36m

Stue/kjøkken 56 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstillers ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Terrasse ved adkomst boligen i 2025
Wilfa luft til luft varmepumpe fra 2024
Vinduer skiftet i 2025 (bortsett fra et vindu)
Terrasse i 1.etasje med tettesjikt i 2025

Epoq kjøkkeninnredning fra 2024
Øverste etasje oppusset i 2024/25

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)
Rekkehus	124	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Andreas Jondahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	183	151		0	237 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Saudalskleivane 103, 5136 MJØLKERÅEN

Hjemmelshaver

Per Helge Jondahl

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Sønn		Sønn har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH6844>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marie Jensen Jondahl	Andreas Jondahl
Gateadresse	
Saudalskleivane 103	
Poststed	Postnr
MJØLKERÅEN	5136
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Per Helge Jondahl
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250029

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt gulvbelegg bad utført av gulvlegger. Våtromsplater på vegger bad, egeninnsats. Dette er arbeid fra forrige eier.
-Dette står i prospekt fra EiE, som solgt til min far.

Arbeid utført av

Interiørriket

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

tidligere lekkasje fra terrasse ned i første etasje, membran og terrasse er byttet/ordnet, men er fuktskader på vegg/tak i hjørnet i rom første etasje.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

montert varmepumpe i første og andre etasje. Kjenner ikke til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner.

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

Document reference: 1501250029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bergen Tømrer og Snekkerservice AS: Terasse: Fjernet gammel betongplattung og satt opp nytt rekkverk framside, byttet ut kledning bod og deler av terrasse. Tekking/ny membran, arbeid utført via Bergen Tømrer og Snekkerservice partner, vill motta faktura/kvittering på dette ila uke 18. Tønderberg: Byttet vinduer, terassedører og skyvedør framside terrasse, satt opp vegg i gang første etasje. Servicealliansen: Fjernet eternittplater i bod på terrasse og enderekkverk. Alle kvitteringer ligger i siste del under dokumenter.
Arbeid utført av	Forskjellige, nevnt under:

Filer

[faktura BTS #2.pdf](#)

[faktura BTS #1.pdf](#)

[Servicealliansen faktura.pdf](#)

[Tønderberg Bytting av vinduer.pdf](#)

[Tønderberg Ekstra arbeid.pdf](#)

[Varme AS Samsvarserklæring Skjema.pdf](#)

[Varme AS Faktura ildsted.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250029

Tilleggskommentar

bolig rekken ønsker å bytte tak sammen i 2028, dette vil koste ca. 74.000.-

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: 1501250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Jensen Jondahl	ab0970cec4b6b58f8d10bff 29004a321abd01fd7	01.05.2025 15:24:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
andreas jondahl	30dd6b0f384f4d4f251195b 5d9a7996d316c2858	30.04.2025 13:47:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250029

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

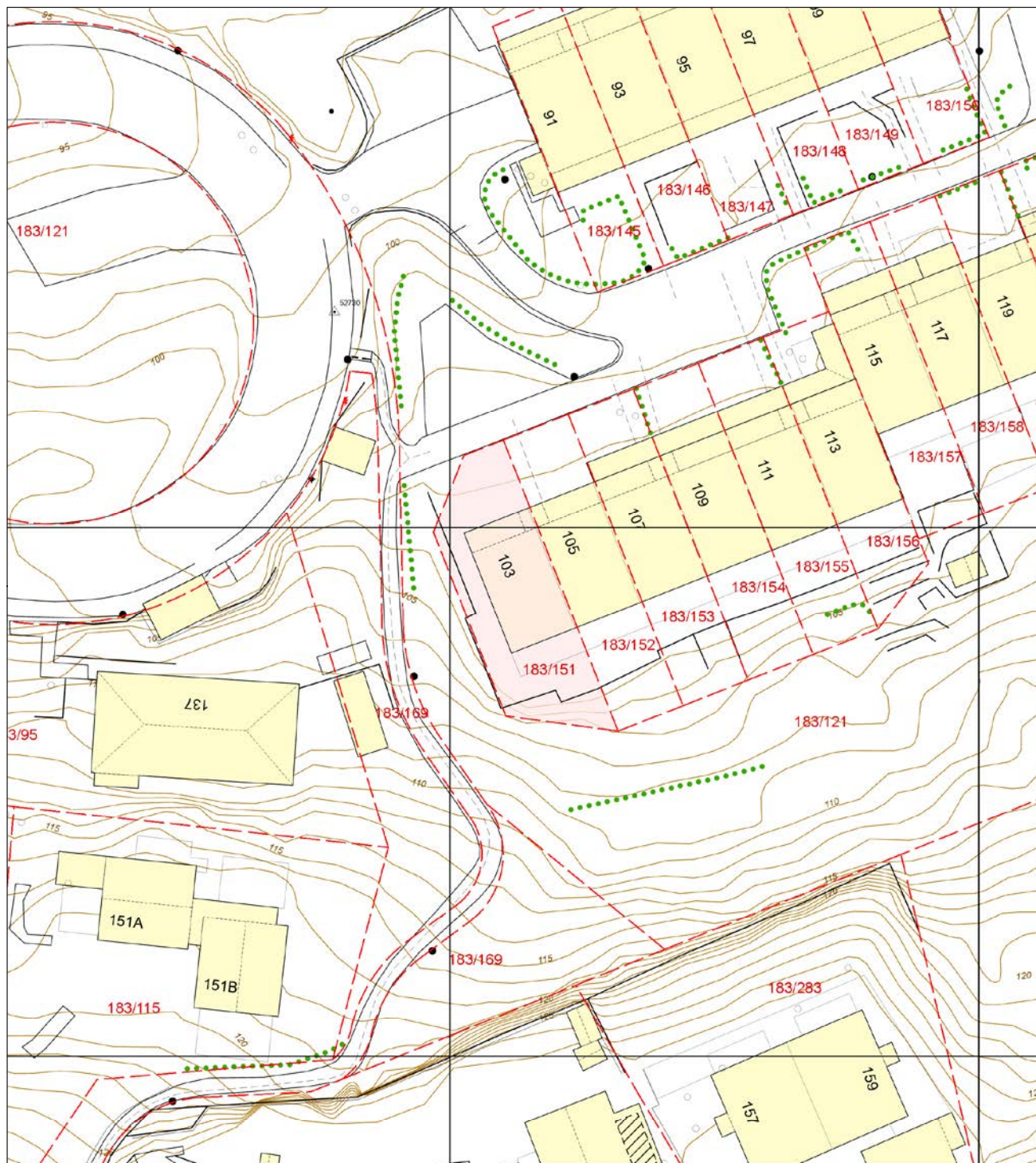
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/151/0/0

Adresse: Saudalskleivane 103, 5136 MJØLKERÅEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

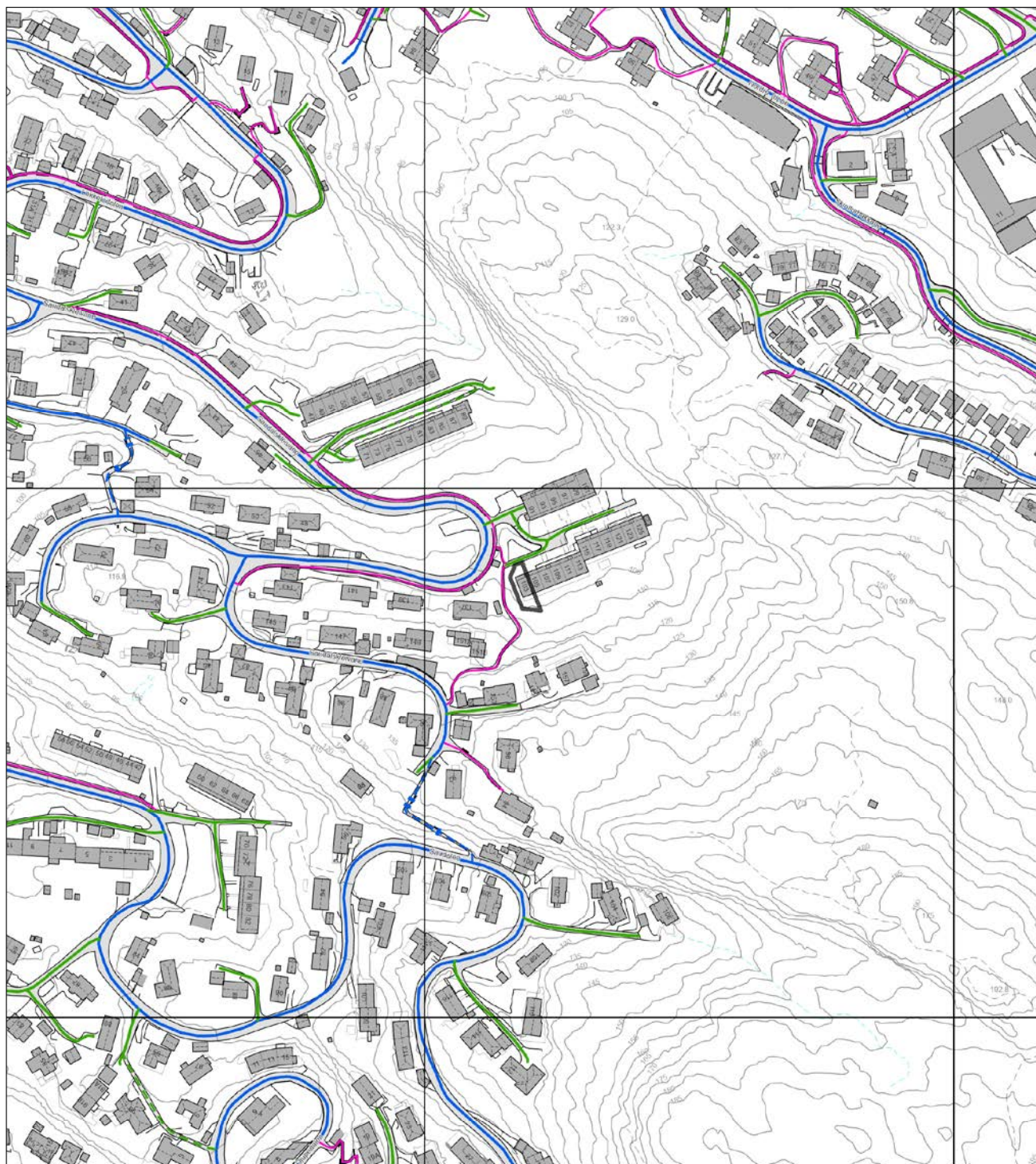
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/151/0/0

Adresse: Saudalskleivane 103, 5136 MJØLKERAEN



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

Nabolagsprofil

Saudalskleivane 103 - Nabolaget Lokketo/Saudalskleivane - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Saudalskleivane Linje 3, 3E	9 min 0.7 km
Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 16.8 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 682 elever, 39 klasser	18 min 1.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 6 km

«Født og oppvokst, flott utsikt og gode solforhold, sentralt men allikevel litt avsides, hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

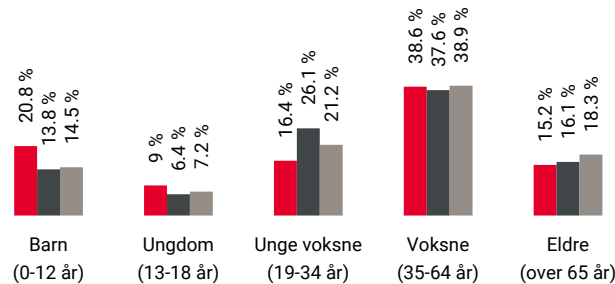
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lokketo/Saudalskleivane	866	318
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.4 km
Kidsa Toppemyr (1-5 år) 49 barn	23 min 1.7 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ... 68 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Morvik	21 min
Rema 1000 Marikollen PostNord	23 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



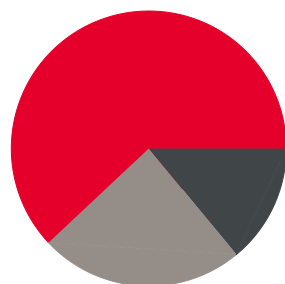
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Lokketodalen Lekis'en	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Marikollen fotballbane	16 min	🚶
Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	1.1 km	
🚴 EVO Toppe	23 min	🚶
🚴 Max Fitness Salhusvegen	8 min	🚗

Boligmasse



62% enebolig
14% rekkehus
24% annet

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

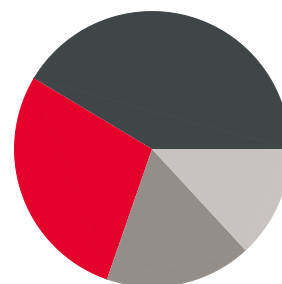
10 min 🚗



Apotek 1 Toppe

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



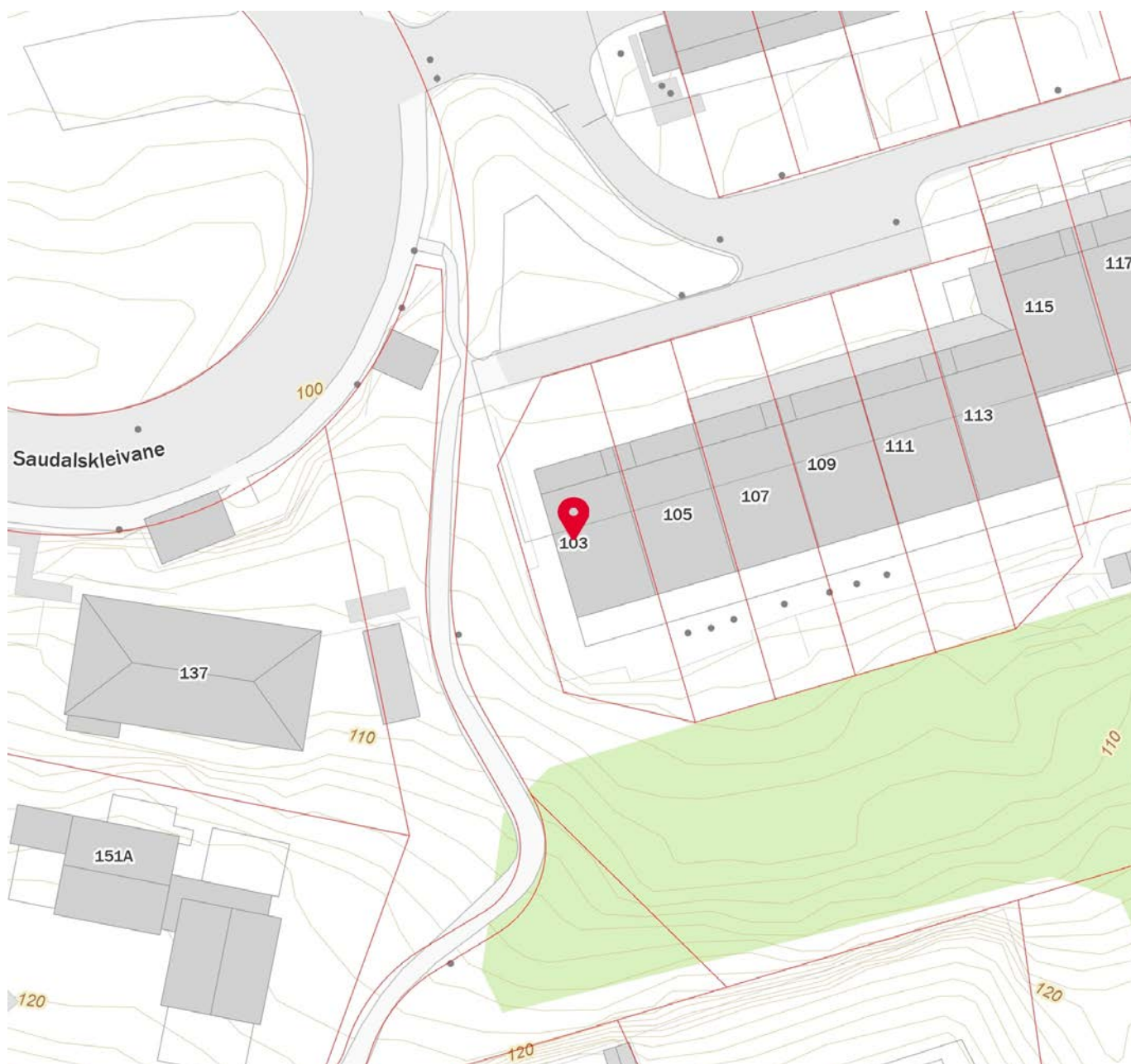
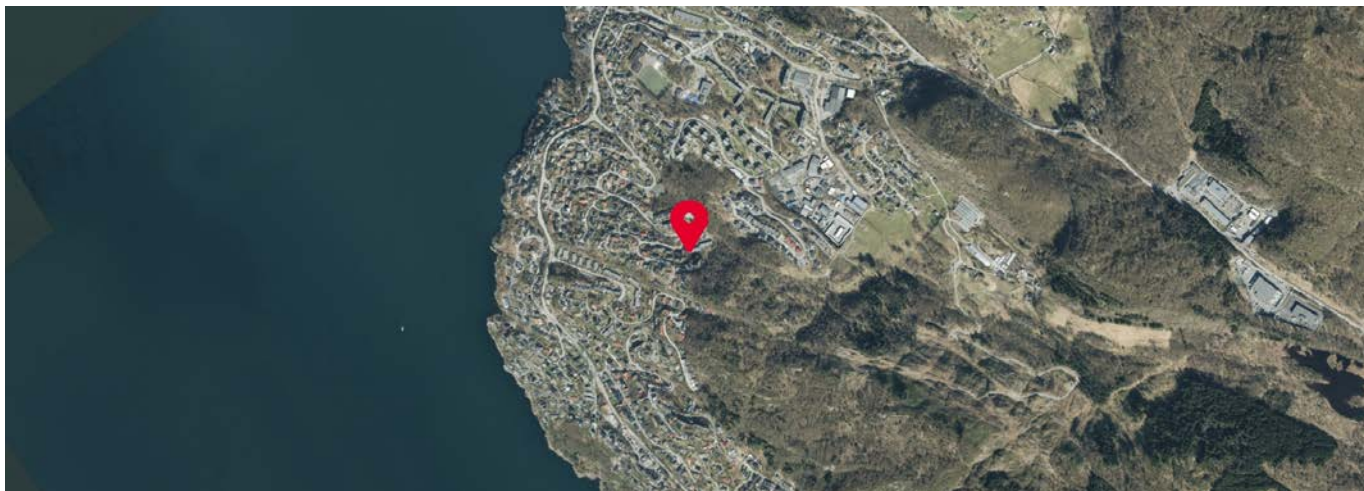
0%

46%

Lokketo/Saudalskleivane
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Saudalskleivane 103
5136 MJØLKERÅEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre