

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

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

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Langarinden 5, 5132 Nyborg og
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Ingunn Syska
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 217/257 kvm
Tomtstr.: 692.5 m²
Soverom: 2 (+2 ikke godkjent)
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1501250014

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Hauglandsvegen 138. Dette er en familievennlig enebolig i naturskjønne og landlige omgivelser. Boligen ligger omkranset av flott natur med utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Til tross for en barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet er det kort kjørevei til Åsane og Bergen sentrum.

Kort oppsummert:


- Rentbrennende ovn i kjeller fra 2013.
- Nye skyvedører og garderobeinnredning i hall fra 2013.
- Varmepumpe fra 2014.
- Lekkert bad i 1. etasje fra 2019.
- Takstein fra 2021.
- Stor sørvest vendt terrasse på ca. 96 m².
- Pent opparbeidet tomt med plenareal.
- Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.
- Snarvei til nærmeste bussholdeplass.
- God lagringsplass i utvendig bod.

Velkommen på visning.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	86
Bygningtegninger	92
Garasjetegninger	94
Basiskart	96
Vegstatuskart	97
Energiattest	98
Nabolagsprofil	99
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 257 m²
TBA: 4 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 106 m²
Hall m/trapp 24,9 m²
Kjøkken 7,4 m²
Teknisk rom 1,9 m²
Bad 4,3 m²
Stue 22,8 m²
Bod 10,9 m²
Garasje 31,1 m²

1. etasje: BRA-i: 86 m²
Stue m/trapp 40,4 m²
Gang 8,5 m²
Kjøkken 10,8 m²
Bod 0,6 m²
Soverom 12 m²
Bad 4 m²
Soverom 4,7 m²
Entre 2,2 m²

2. etasje/loft: BRA-i: 25 m²
Hall m/trapp 5,1 m²
Soverom 7,7 m²
TV-stue 5,4 m²
Soverom 5,5 m²

TBA fordelt på etasje
2. etasje: 4 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-e: 10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

692.5 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har en pent opparbeidet tomt med mye boltringsplass for både store og små. På fremsiden av huset har man en gruset innkjørsel med god plass til flere biler. Her er også et herlig plenareal for lek og moro. På baksiden av huset er det gangvei og bed, samt adkomst til den store terrassen.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Hauglandsvegen 138 har en barnevennlig og fin beliggenhet i Ytre Arna. Her bor en rolig og landlig samtidig som en har kort vei til Åsane og Bergen sentrum. Med nydelig natur rundt eiendommen, nærhet til skole, barnehage, diverse servicetilbud og turmuligheter, eigner området seg utmerket til etablerere, familier og husdyreiere.

Fra boligen tar det ca. 9 minutter til Åsane sine kjøpesentre ved Åsane bussterminal. Her finner man klesbutikker, restauranter, vinmonopol, legekontor, apotek og masse mer. Får en lyst på en tur til

Bergen sentrum, tar dette ca. 20 minutter med bil fra boligen. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Coop Prix Ytre Arna eller Coop Extra Nyborg. Fra boligen finner en både barnehage og skole innenfor 4km.

For den aktive familien har Åsane et supert tilbud på idrett. Den nyere flerbrukshallen Åsane Arena tilbyr ishockey, volleyball, basketball, klatrehall, fotballstadion, treningssenter og mer. Bydelen har også rikelig med håndball- og fotballag.

Åsane og Arna har også flere fantastiske turmuligheter i alle vanskelighetsgrader. Her kan en gå rolig tur rundt Liavannet, eller lengre turer på Vetten, Høgstefjellet eller Storsåta.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Ytre Arna barnehage
- Kidsa Festtangen
- Ytre Arna skole
- Kyrkjekrinsen skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med svart betongstein fra 2021. Boligen har saltak oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampspærre og platekledning. Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Vinduer:

Vindu med 3-lags glass i pvc karm fra 2019 på bad. Velux takvinduer med 3-lags glass i plast karm

U.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra 1989.

Vindu med koblingsglass i malt trekarm på badet

Vindu med enkelt glass i støpejernskarm

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra 1996 og 1995

Loft:

Vinduer med 2.lags glass i malte trekarm fra 1995.

Dører:

U.etasje:

Hvit profilert ytterdør med 2-lags frosted glass.

1.etasje:

Profilert ytterdør med frosted glass

Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995

Loft:

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995.

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?

Badet i hovedetasjen er totalrenovert i 2019, av Åsane Rørleggerservice som står for selve koordineringen av andre fagene. Når de begynte arbeidet var badet revet til plankevegger og gulvplank .det ble satt inn nytt vindu og dør . Det ble oppbygging av vegg,tak,rør,membran,varmekabler,ny sluk og termostat,spotter, vifte og alt baderomsinnredning.og rør i rør . Badet I kjeller er varmekabler utført av bolig installasjon i Åsane.Ca 10 år etter i 2020 ble badet fliset og oppgradert m membran, egeninnsats av tidligere eier og ufaglært

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Badet oppe ble helt bygget opp igjen med nye avløpsrør på badet, badet nede i kjeller ble oppgradert når det ble lagt varmekabler ca 1990

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Tilbakeslag av avløpsvann, har vært for over 30 år siden . På badet i kjeller. Etter skifte til plastrør fra hjørnet på huset til septiktank har alt vært i orden

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? På huset kom det inn vann fra noen kanaler . Da fikk jeg Robert Slettmo as i 2021 til å legge nytt tak .Det gikk ut på, montere undertaksbelegg (isola iso-D) nye feder og lekter i trykkimpregnerte material,nytt tak Zanda Protector sort betongstein,montere

Wakaflex rundt skorstein,stige trinn,pipe kledning,nye luftehetter i sink, nye takrenner,3 nye velux takvinduer,montere nye bordtaksbeslag,og utskiftning av vindskibord. . Fukt i bakvegg garasjer Taket på ytterste garasje er trekt med glassfiber og da er det viktig å ikke spikre i det slik at det begynner å lekke

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? På høst kommer det av og til mus i kjøkkenskapet og i boden på siden til kjøkkenet , har brukt musefelle når det har oppstått. Har ikke musebond på huset

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Bolig installasjon varmekabler bad kjeller, korsvoll elektro varmpumpe, Høva Elektro installering til sikringsskap gulvvarme anlegg, Åsane rørleggerservice nytt bad og vannrør i huset . Sls elektro nytt leddlys på loftet og div på vaskerom . Tidligere eier har demontert alle gamle lysrør og vifter tatt vekk det meste når garasjen ble tømt .Alt som er gjort etter jeg overtok huset 100 % i 2006 har jeg dokumentasjon på. Ca 1995 vart det installert nytt sikringsskap og lagt inn 3 fase og strømmen elektro hadde ansvar og rapportert alt som ble gjort da, etter det fikk vi kontroll på anlegget.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Strømmen elektro satte inn nytt sikringsskap , 3 fase strøm og vi hadde mye oppgradering i ca

1994-1997 , når det var ferdig fikk vi kontroll

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? For ca 25 år siden ble murer fornyet i hagen , og den ytterste garasjen oppført(ikke søkt om) , gulvvarme rør er lagt ned i ytterste garasjen men aldri koblet til . Det er også lagt gulvvarme rør til den andre garasjen som har vært koblet til en radiator , (ikke nedgravd)den er fjernet av Grevstad . Fordi radiatoren lakk og er fjernet.Tidligere eier laget ett basseng i glassfiber, som nå er plutting over og ikke i bruk. Det er ikke søkt om. Alt dette er gjort av min eksmann (tidligere eier) og ufaglærte. Uthuset som var der når vi kjøpte huset ble renovert på 1990 ca

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Alt med tak er utført av Robert Slettmo as . Resten er utført av tidligere eier og ufaglært for 20 - 25 år siden

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Når vi kjøpte huset i 1983 var det laget rom på loftet og i kjeller, og vi har bare fornytt der. I kjeller gravet vi opp gulvet la isolering og vannbåren varme og støpe nytt gulv i 1995 ca . Vi fikk laget ny trappe også opp til stuen , og på den tiden 1994-1997 ble alle dører, vindu, gulv, noen tak nye. Kjøkkenet ble utvidet og nytt da. Trappen ble flyttet og vegger flyttet . Det var ett soverom der oppgangen er nå.

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? I mange år har det vært snakk om E16 Arna - Vågsbotn del av ringveg øst . Per nå står det på statens vegvesen sine sider . Det pågår for tiden ikke planlegging av E16 Arna- Vågsbotn . Hva som kommer til å skje i framtiden vet vi ikke . For noen år siden var en av alternativene vei forbi huset mitt borte ved fjellet . Så jeg vet ikke noe mer

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)? Vi har privat vannledning som vi er solidarisk ansvarlig for til tomtegrensen , jeg koblet meg på offentlig vann i 1986- 1987 og installerte da elvestarør fra tomtegrensen og inn i huset . Så det er bare å sette på varme viss vannet fryser . På 38 år har det sikkert skjedd ca 10 ganger

Innhold

Aktiv Eiendomsmebling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Hauglandsvegen 138. Dette er en familievennlig enebolig i naturskjønne og landlege omgivelser. Boligen ligger omkranset av flott natur med utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Til tross for en barnevennlig og tilbaketrasket beliggenhet er det kort kjørevei til Åsane og Bergen sentrum. Det kan ellers trekkes frem bad i hovedetasje fra 2019, parkering i garasje, stor terrasse og takstein fra 2021.

Hovedetasje:

Stue:

Boligens stue har et generøst areal på 40,4 m2. Rommet har gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og et større spisebord – perfekt for barnefamilien eller deg som liker å invitere. De store

vindusflatene i rommet slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Gjennom vinduene har man usikter over nærområdet og omkringliggende fjell. Peisovnen i stue bidrar til god oppvarming i rommet.

Fra stue er det utgang til stor sørvestvendt terrasse på ca. 96 m². Terrassen er av god størrelse med plass til å innrede med flere sittegrupper, beplantning og annet terrassemøblement. Her finner man også en utvendig sportsbod med god lagringsplass.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning som er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Det er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har et romslig areal på 10,8 m² med plass til innredning av spisegruppe.

Soverom:
Etasjen har to soverom på 12 m² og 4,7 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 egner seg til barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad:
Lekkert bad i første etasje fra 2019. Arbeid er utført av Åsane Rørleggerservice As. Badet er helfliset med led downlights i himling. Det er utstyrt med foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Det er termostatstyrte varmekabler i gulv. Et bad som vil falle i smak hos de fleste.

Loftsetasje (ikke godkjent innredet):
Det er innredet med soverom og loftstue i loftsetasjen. Soverommene måler 7,7 m² og 5,5 m², og loftstuen har et areal på 5,4 m². Det er utgang til solrik balkong fra det ene soverommet.

Underetasje (ikke godkjent innredet):
Bad i underetasjen:
Badet er helfliset med varmekabler i gulv og downlights i himling. Det er utstyrt med skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle.

Det er innredet med kjellerstue (22,8 m²) og rom med kjøkkeninnredning (7,4 m²) i underetasjen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Det er videre utstyrt med hybel platetopp, stekeovn, kjøleskap og vaskemaskin.

I tillegg er underetasjen innredet med følgende rom:
Hall m/trapp 24,9 m²
Teknisk rom 1,9 m²
Bod/mellomgang med inngang til garasjen 10,9 m²

Det er vannbåren gulvvarme i hall m/trapp, stue og kjøkken i u.etg

Det foreligger bruksendringer i boligen som ikke er godkjent av kommunen. Les mer om dette under «ferdigattest / midlertidig brukstillatelse» i prospektet.

Standard
Enebolig med god planløsning, nyere tak og bad/wc og eller en gjennomgående eldre standard. Det må påregnes noe vedlikehold og modernisering både innvendig og utvendig.

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med flis, ubehandlet betong, gummi plater og parkett
Innvendige vegger er bekledd med panel, malt strie, malt puss og flis
Himlinger består av tak ess og panel.

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 > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjelheter 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. Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon. Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid. Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og

behov for utskiftninger av deler av konstruksjonen. Kledning er avsluttet for tett til terreng. Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjennning.
Tiltak: Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt innneklima. Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen ble visuelt kontrollert via inspeksjonsluke i knevegg. Øvrige deler av konstruksjonen er lukket og dermed utilgjengelige for inspeksjon. Fuktmålinger ble gjennomført på tilgjengelige områder uten at unormale fuktverdier eller fuktmerker ble registrert. Skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at eldre takkonstruksjoner normalt ikke oppfyller dagens krav til tetthet, og at det derfor må påregnes en viss grad av dampakkasje med tilhørende risiko for skjulte fuktproblemer.
Tiltak: Ytterligere inspeksjon anbefales ved mistanke om skade, fuktinntrenging eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider. Det bør etableres rutiner for regelmessig kontroll av takkonstruksjonen for å kunne avdekke eventuelle endringer i tilstanden. Merk at eldre

takkonstruksjoner ofte har en viss grad av damplekkasje som følge av mangelfulle eller eldre tettesjikt. Dette øker risikoen for skjulte fuktproblemer, og ytterligere kontroll og oppfølging anbefales derfor.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

U.etasje:

Slitasje på ytterdør

1.etasje:

God slitasje på ytterdør

Tiltak: Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er registrert skjevheter og ujevnheter i terrassegulvet, noe som kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Under deler av terrassen er det et basseng. Denne konstruksjonen er ikke kontrollert. Videre er det registrert skader på eksisterende rekkverk, samt at rekkverket har lav høyde som ikke tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet.

Tiltak: Terrassen bør kontrolleres nærmere for å avklare årsaken til skjevhetene og skadenes omfang. Utbedring av rekkverket anbefales, inkludert reparasjon av skader samt heving til forskriftsmessig høyde for å sikre personsikkerheten. Tiltak for å utbedre disse forholdene må påregnes.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligens innvendige overflater er generelt av eldre dato, med tydelige tegn på slitasje og aldersrelatert svekkelse. Det er registrert sprekke-dannelser i fliser samt slitasje og overflateskader flere steder. Ved skyvedøren er det observert fuktskader på parkett, noe som indikerer mulig fuktinntrengning eller kondensering over tid.

Tiltak: Lokale utbedringer av sprekke-dannelser og fuktskader anbefales, spesielt i områdene rundt skyvedøren. Boligens innvendige overflater bør generelt vurderes oppgradert for å oppnå moderne, funksjonell og tilfredsstillende standard. Ytterligere undersøkelser av fuktskadene anbefales for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: TG er satt iht NS3600. Det registrert høydeforskjell i gulv mot grunn på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen i U.etasjen

Tiltak: For en fullstendig vurdering av gulvets tilstand og eventuelle fukt- eller setningsskader, anbefales det at ytterligere undersøkelser gjennomføres. Avretting kan vurderes ved oppussing.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke

krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Samlestokk for vannrør (rør-i-rør-system) må plasseres i et godkjent vannskap. Vannskapet skal være utstyrt med drenerør som føres til avløp, eller til et rom som har godkjent tettesjikt og sluk. Dette er nødvendig for å sikre at eventuelle lekkasjer eller kondensvann håndteres på en sikker måte, og dermed forebygge fuktskader. Teknisk rom er ikke godkjent som våtrom, da rommet mangler sluk og forskriftsmessig tettesjikt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende krav til vann- og fuktsikring, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl. Det ble også registrert trykkfall ved samtidig bruk av flere vanninstallasjoner, noe som kan indikere underdimensjonerte vannledninger eller utilstrekkelig kapasitet i anlegget.

Tiltak: Det anbefales å etablere et godkjent vannskap med tilfredsstillende drenering til egnet avløp, alternativt til rom med forskriftsmessig tettesjikt og sluk. For å minimere risikoen for fuktskader bør det også vurderes ytterligere lekkasjesikringstiltak, som lekkasjestopper, dryppskål eller tilsvarende løsninger. Videre anbefales det en nærmere vurdering av vanninstallasjonenes dimensjonering for å sikre at anlegget har tilstrekkelig kapasitet ved samtidighetsbruk, i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2: 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.

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 rom med kobber installasjoner, vil det være naturlig med utskiftning. 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 forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Løsning for avløp til kjøkken i U.etasjen er ikke tilfredsstillende utført. 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.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedring av avløp på kjøkken i U.etg må gjennomføres. I forbindelse med en oppgradering av rom med eldre avløpsrør, vil det være naturlig med utskiftninger. 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 > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompeniserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Tiltak: 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 > Grunnmur og fundamenter: Det ble registrert riss og sprekker i grunnmuren i garasjen. Slike riss kan skyldes setninger, bevegelser eller aldersmessig slitasje i konstruksjonen, og medfører økt risiko for vanninntrengning og ytterligere

skadeutvikling.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang av rissene og sprekke. Lokale utbedringstiltak bør iverksettes for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre utvikling av skadene. Rissene bør kontrolleres jevnlig for å observere eventuelle endringer over tid.

Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.
Tiltak: Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene. Det anbefales å vurdere tiltak som lekkasjesikring, fuktalarm og dryppskål under vaskemaskin. Ved omfattende bruk av vann bør rommet vurderes oppgradert til forskriftsmessig våtrom med sluk og membran iht. gjeldende krav. Dette vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det ble registrert muggsopp på flere fuger på våtrommet. Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon og periodisk høy luftfuktighet, eventuelt kombinert med mangelfullt renhold eller vedlikehold. Soppveksten reduserer hygienestandarden og øker risikoen for negativ påvirkning av inneklimate. Riss/sprekker og bom kan indikere på bevegelse/endring i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan

indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fuger bør rengjøres grundig, og muggsoppinfiserte fugemasser bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å bedre ventilasjonen i våtrommet, samt sørge for jevnlig rengjøring og vedlikehold for å unngå fremtidig muggsoppvekst. Regelmessig kontroll og oppfølging anbefales for å sikre tidlig oppdagelse og håndtering av eventuelle konstruksjonsmessige endringer. Lokale utbedringer bør vurderes ved behov.

Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning. Det er videre registrert at terskelen i dusj er høyere enn terskelen ved inngangsdøren til rommet, noe som kan føre til utilsiktet vannavrenning utenfor våtsonen. I tillegg er det observert svertesopp på elastiske fuger, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon og vedvarende høy fuktighet.

Tiltak: Tiltak bør iverksettes for å bedre avrenning til sluk, samt sikre at terskler er riktig utformet for å forhindre vanninntrengning utenfor våtsonen. Elastiske fuger bør rengjøres grundig eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør forbedres for å redusere risikoen for videre soppvekst og fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke tilstanden.

Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Da flislime er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av

utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik. Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrengning må påregnes.
Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettesjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.
Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring

Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.
Tiltak: Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer - 2: Svak isoleringsevne og

skader

Tiltak: Vindu må skiftes

Utvendig > Dører - 2: Dører har råteskader. Skyvedør har råteskader. Balkongdør på loft har råteskader

Tiltak: Skyvedør må skiftes. Balkongdør på loft må skiftes

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng: Under befaringen ble det utført hulltaking med fuktmåling på utforede/påforede vegger mot grunn, og det ble registrert unormalt høye fuktverdier. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen, med fare for videre skadeutvikling.

Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggene for å avdekke skadeområdet og årsaken til fuktvandringen. Utbedringstiltak må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler rekkverk i nedre del
Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Tydelige sprekker og riss i vegger og skillevegger, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det ble påvist unormale fuktverdier i vegger og støpt dekke mot grunn, som viser fuktvandring inn i konstruksjonen. Skade på garasjeport er registrert, noe som reduserer funksjonaliteten. Garasjen har ingen ventilasjon, noe som forverrer fuktproblematikken og medfører risiko for mugg- og sopputvikling.

Tiltak: Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av sprekke-dannelser og fuktvandring. Reparasjon av sprekker og riss anbefales for å sikre konstruksjonens integritet. Fuktproblematikken må utbedres ved etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering. Skadet garasjeport bør repareres eller skiftes ut. For å sikre nødvendig luftutskifting bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i garasjen.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet. Det er registrert fuktvandring og saltutslag på vegger mot grunn, noe som indikerer svikt i dreneringssystemet eller utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur. Ved hulltaking ble det målt unormale fuktverdier, noe som bekrefter forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Disse forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling, redusert innelima og risiko for følgeskader.
Tiltak: Det bør utføres ytterligere undersøkelser av dreneringssystemet og konstruksjonen for å avklare skadeomfang og årsaker. Utbedring av drenering og etablering av ny fuktsikring bør påregnes for å sikre konstruksjonens integritet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Forhold som har fått TGIU:

Tomteforhold > Septiktank: Det er registrert septiktank plassert i hagen. Tankens alder er ukjent, og tilstanden kunne ikke vurderes nærmere ved befaringen. Eldre septiktanker har generelt begrenset levetid og funksjonalitet, og det må derfor påregnes risiko for nedsatt funksjon og eventuelle behov for rehabilitering eller utskifting. Det anbefales ytterligere undersøkelse av septiktankens tilstand og funksjon, inkludert tømning og kontroll for lekkasjer. Tiltak som rehabilitering eller utskifting bør vurderes ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge forurensning.

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

Boligen har 2 garasjer og ellers plass til flere biler på egen tomt.

Den ytterste garasjen er ikke byggemeldt og godkjent.

Forsikringselskap

Frende

Polisenummer

206330

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 19.02.2013

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hall m/trapp, stue og kjøkken i u.etg

Peisovn i stue i u.etg og 1.etg

Gulvvarme på badene.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 386 pr. år.

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, slam, 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

Kr 1 006 870

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 027 479

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 73 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:

4601/305/73:

31.05.1967 - Dokumentnr: 203342 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

- Brønnrett etter anvisning fra selger. Brønnen må tildekkes forsvarlig.

- Gjerdeplikt.

29.11.1993 - Dokumentnr: 30530 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansv. for repr. og vedlikehold av ledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Felles vannledninger frem til offentlige ledninger.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til

å føre vannledninger over sine eiendommer samt

foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når

dette er nødvendig. For forvoldt skade i den

anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne

har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles

ledningene de selv har nytte av.

28.08.1995 - Dokumentnr: 21111 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:27

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

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bnr 27 har rett til å koble seg til felles vannledning.

Solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner.

04.10.1962 - Dokumentnr: 504843 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:305 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1545605 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:305 Bnr:73

03.05.1967 - Dokumentnr: 503342 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:7

- Brønnrett etter anvisning fra selger. Brønnen må

tildekkes forsvarlig.

11.01.1983 - Dokumentnr: 828 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:20

- Bnr 73 har rett til å benytte seg av opparbeidet

fellesveg over bnr 19 og 20 som adkomstvei til sin

eiendom.

12.03.1987 - Dokumentnr: 8370 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:305 Bnr:20

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Felles vannledning som berører bnr 19, 20, 112,

113, 73, 79, 55, 78, 56, 7, 8, 100 og 21.

- Solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 02.07.1969.

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 planløsning opp mot godkjente bygningstegninger:

Underetg.:

Dette arealet ifølge bygningstegninger godkjent som redskapsbod, brensel, matbod, vaskerom, arbeidsrom, bod og blindkjeller. Arealet er innredet etter byggeår uten søknad og godkjenning. Arealet består i dag av entré, gang, hall, hall/garderobesrom, bad, kjellerstue, mellomgang til garasjen, rom innredet med kjøkkeninnredning og vaskerom/ teknisk rom.

1.etg.:

Der hvor trappen kommer fra underetasjen var opprinnelig kjøkkenet. Der kjøkkenet er i dag var det opprinnelig et soverom.

Loft:

Loftet er innredet etter byggeår og er ikke godkjent for varig opphold. Arealet godkjent som loftsareal. Arealet er i dag innredet med 2 soverom, loftstue og

mellomgang m/trapp.

Uteplasser:

Terrassen utenfor stuen er utvidet etter byggeår, og går over begge garasjene. Det er ikke søkt om utvidelse av terrassen.

Balkong med utgang fra rom i loftsetasje er oppført uten søknad og godkjenning.

Garasjer:

Garasje nr 1.: Dør og gang mellom garasjen og huset er ikke byggemeldt

Garasje nr. 2 (ytterste garasjen): Oppført uten søknad og godkjenning.

Fasadeendringer:

Det er gjort endringer på fasade hva gjelder dører, vinduer, kledning etc. som ikke samsvarer med godkjente bygningstegninger.

Kjelleren og loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det samme gjelder øvrige avvik. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren og loftet er målbart selv

om arealet ikke er godkjent til varig opphold.

Godkjente bygningstegninger datert 1968 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Situasjonsskart (udatert).

- Skisse for husplassering (udatert).

- Søknad om byggetillatelse for nybygg hytte datert 28.04.1962. Byggemelding ble godkjent på vilkår 16.05.1962.

- Tegninger hytte, stemplet med godkjenning 14.05.1962.

- Søknad om byggetillatelse for nybygg våningshus, datert 13.12.1967.

- Tegning bolig stemplet med godkjenning den 30.09.1968.

- Søknad om byggetillatelse for garasje, tilbygg datert 03.06.1969.

- Erklæring; tillatelse til å bygge garasjen inntil 3,5 meter fra grensen mot bnr 7-8, datert 10.08.1969.

- Tegning garasje stemplet med godkjenning den 13.10.1969.

- Godkjent byggemelding for garasje som tilbygg, på vilkår, datert 17.10.1969.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett over privat vei.

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

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Hvis du trenger ekstra tømming, må du selv kontakte et slamsugefirma, og de vil fakturere deg for denne tømmingen utenom de kommunale avgiftene. Skulle det bli etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til dette. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det bli gitt pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirensanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNF etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til LNF.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Landbruk: Sammenhengende landbruk.

Dekningsgrad 100 %.

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Dekningsgrad 1 %.

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.

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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg 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.

Meglernes 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 10 950,-, Aktiv treff kr 2 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig

vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

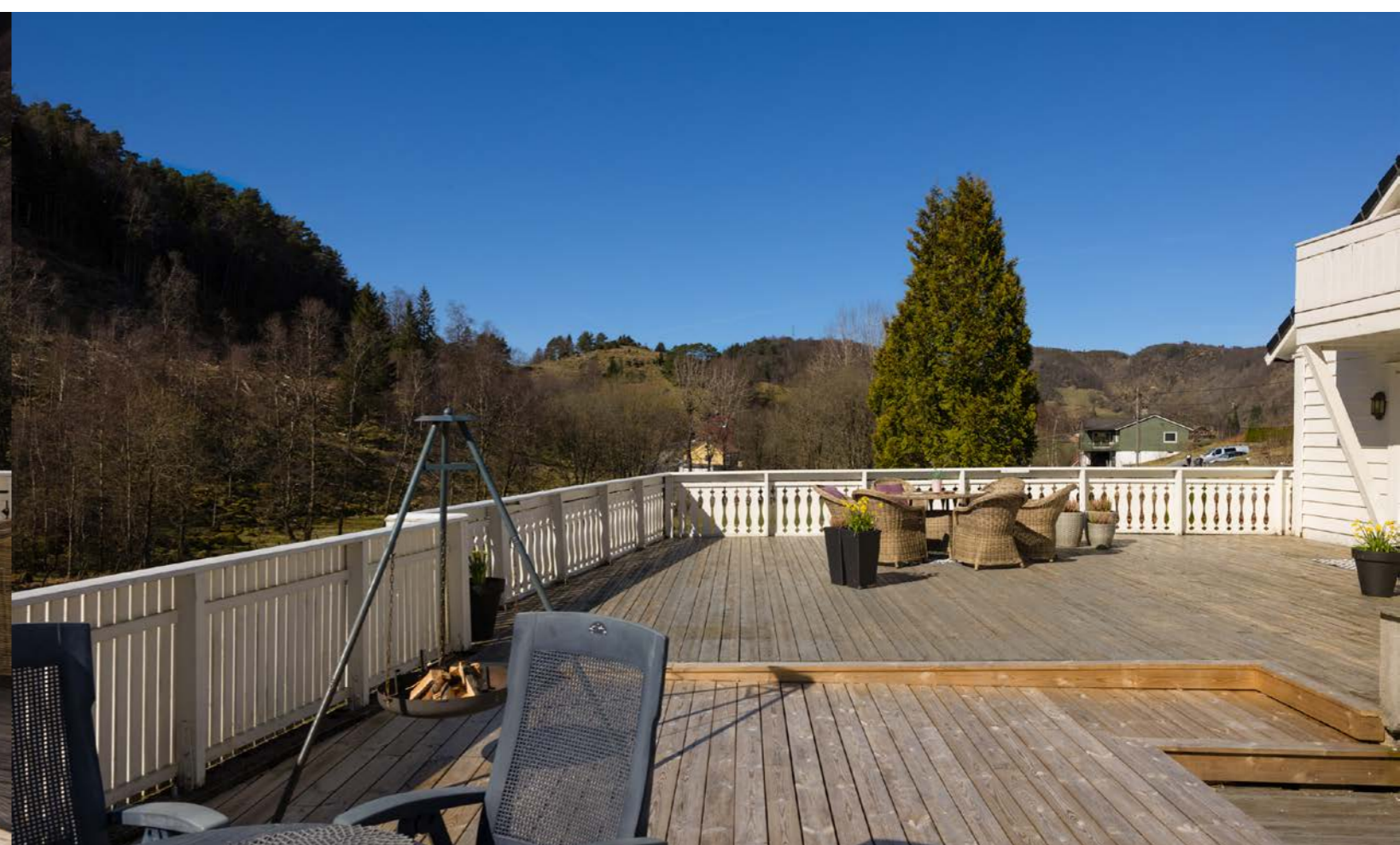
Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5
5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

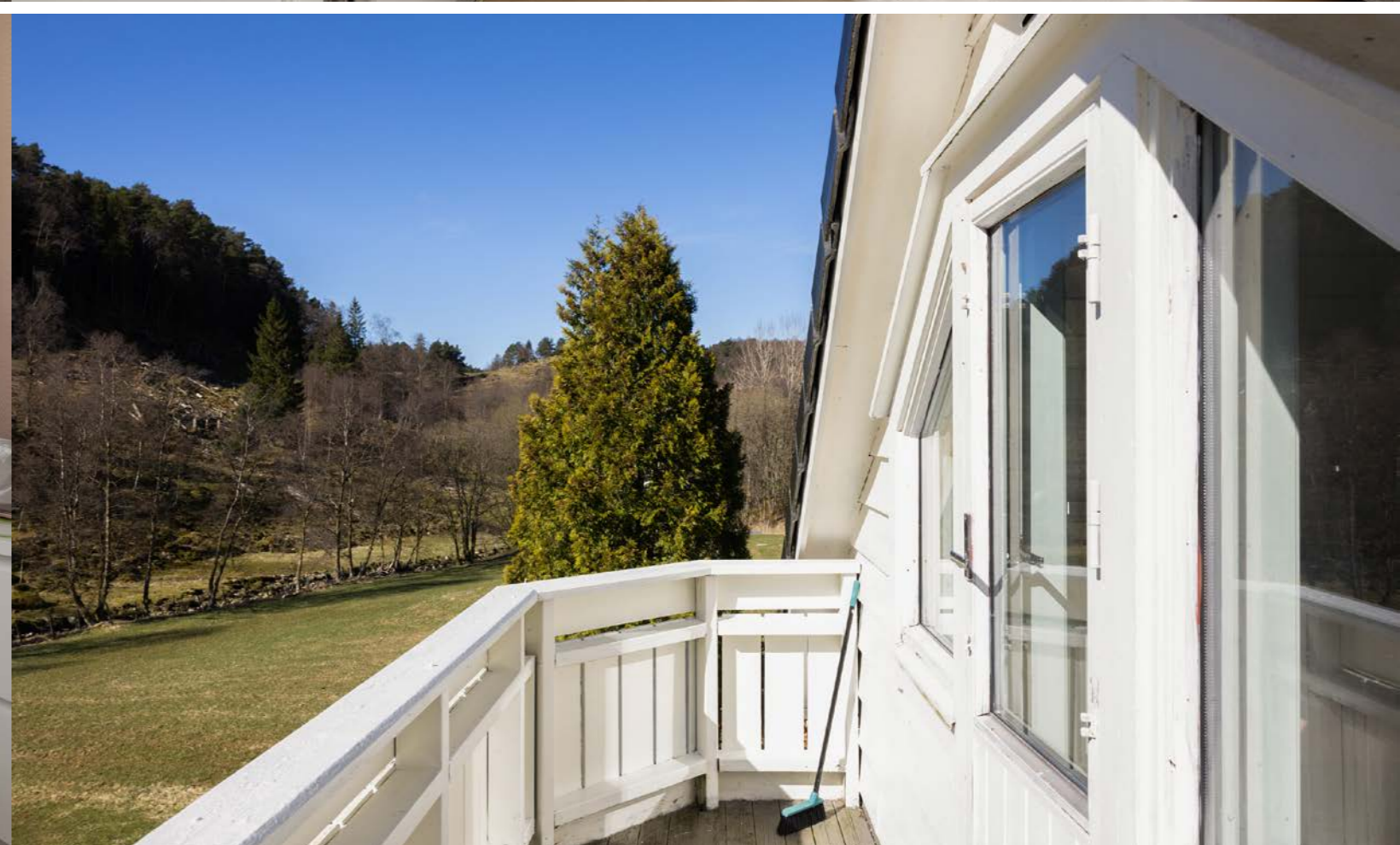
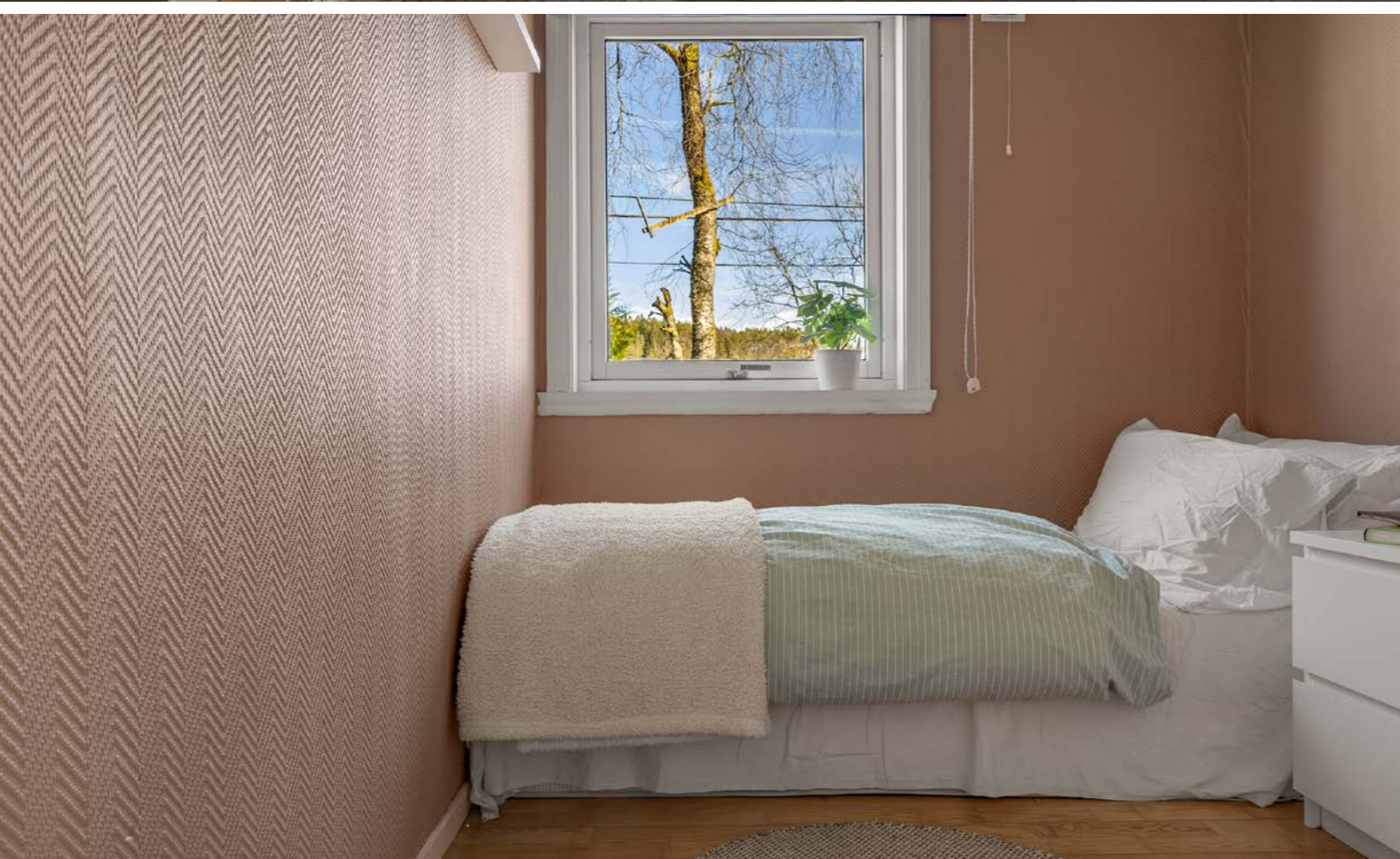
02.04.2025









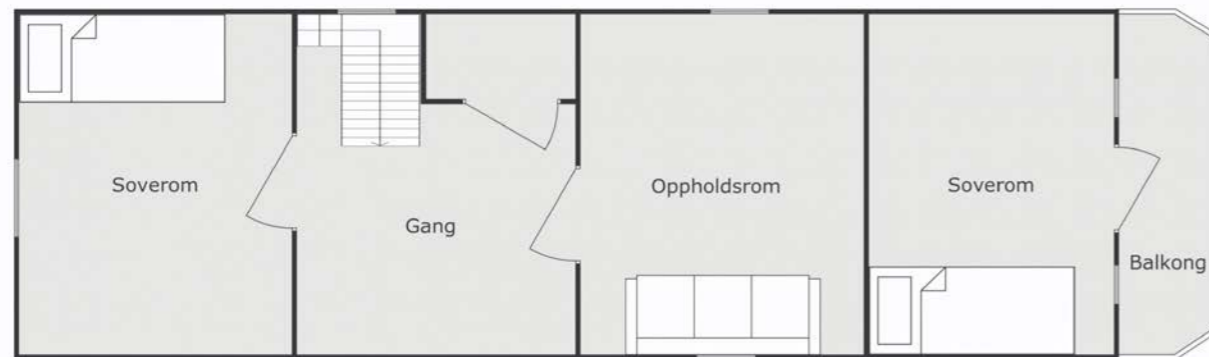
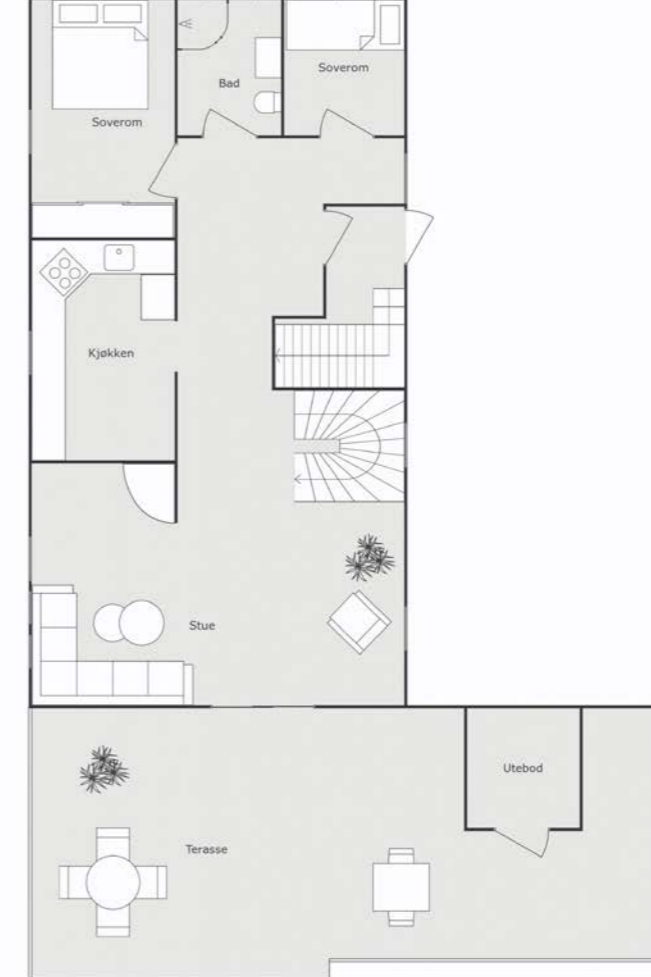
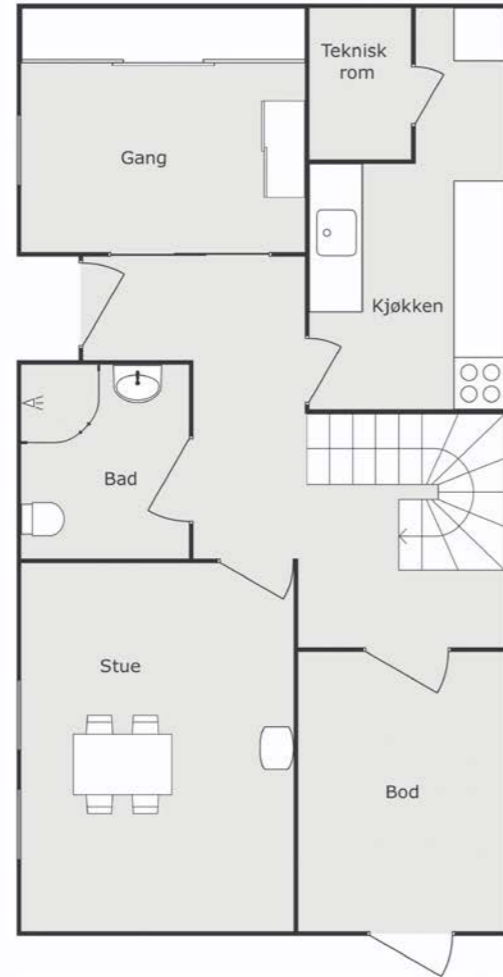












Norsk takst

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
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 fuktspøk.

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, annek, 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
- løstørre 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 straffansvar.

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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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

MERK;
Eier opplyste på befaringdagen at garasjen ikke er byggemeldt.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Eier var tilstede på befaringdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1968.

Garasjen med tilkomst fra boligen er godkjent og bygd i 1969 flg eier.

Garasje med utvendig tilkomst er ikke byggemeldt eller godkjent

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, ventilasjon, VVS og EL.

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående noe eldre standard. Det må påregnes vedlikehold og modernisering både innvendig og utvendig i boligen. Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

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 befaringdagen.

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.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen:

Taket er teknet med svart betongstein fra 2021.

Renner og nedløp i svart alu

Boligen har saltak oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutakbord.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampspærre og platekledning.

Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med flis, ubehandlet betong, gummi plater og parkett

Innvendige vegger er bekledd med panel, malt strie, malt puss og flis
Himlinger består av tak ess og panel.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Trapp:

U.etasje:

Åpen trapp med håndrekke på en side

Innvendige dører:

Fyllingsdører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 4,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

-Varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2019

-Dokumentasjon foreligger.

-Arbeid utført av Åsane Rørleggerservice As

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,4 m2

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:
-Hybel platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Vaskemaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Areal: 10,8 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:
-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:
Peisovn i stue i U.etg og 1.etg
Gulvvarme på badene
Vannbåren varme i hall m/trapp, stue og kjøkken i U.etg

VVS:
Vannrør i rør i rør med samlestokk montert i teknisk rom
Stoppekran i teknisk rom
Synlig avløp i støpejern
Stakeluke i teknisk rom
Lufting over tak

Ventilasjon:
U.etasje:
Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på bad.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Mekanisk avtrekk fra bad via baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereider på 198L fra 2004 er montert i teknisk rom.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme i hall m/trapp, kjøkken og stue i U.etg.
Service på anlegget utført i 2023 flg eier. (Kvittring fremlagt)

Sikringsskap:
-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Overspenningsvern

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

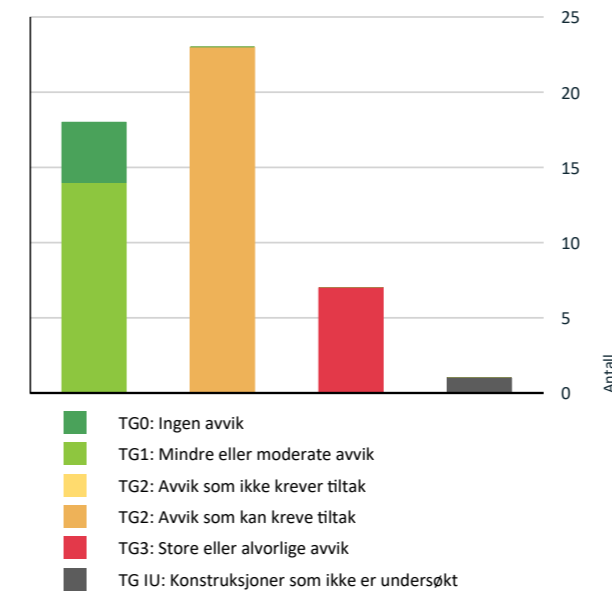
Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

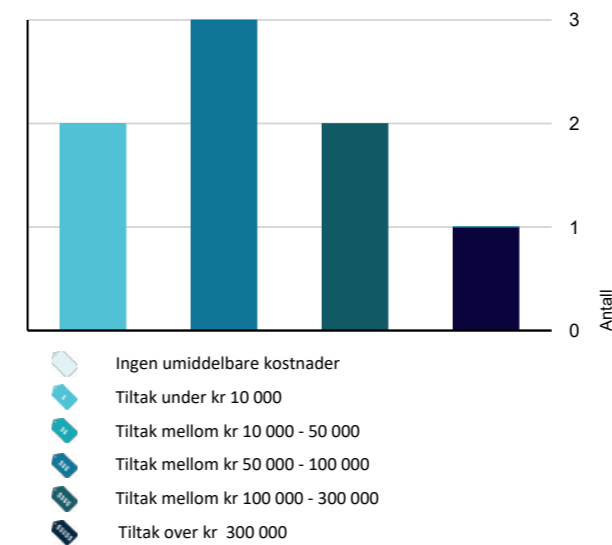
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utbedringskostnader 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1968	Kommentar Iht eiendomsverdi.no
------------------------	--

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med svart betongstein fra 2021.

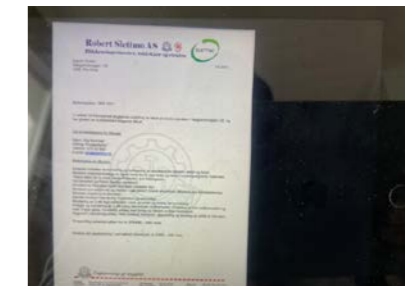
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, 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.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart alu
Snø fanger
Hetter

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampsperre og platekledning. Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon. Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftninger av deler av konstruksjonen.

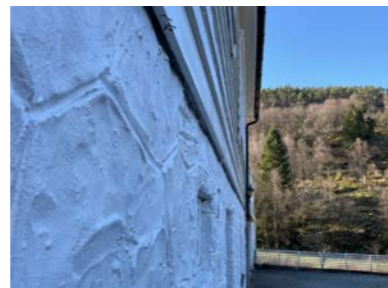
Kledning er avsluttet for tett til terreng. Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt innneklima.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutakbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen ble visuelt kontrollert via inspeksjonsluke i knevegg. Øvrige deler av konstruksjonen er lukket og dermed utilgjengelige for inspeksjon. Fuktmålinger ble gjennomført på tilgjengelige områder uten at unormale fuktverdier eller fuktmerker ble registrert. Skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at eldre takkonstruksjoner normalt ikke oppfyller dagens krav til tetthet, og at det derfor må påregnes en viss grad av damplekasje med tilhørende risiko for skjulte fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere inspeksjon anbefales ved mistanke om skade, fuktinntrenging eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider. Det bør etableres rutiner for regelmessig kontroll av takkonstruksjonen for å kunne avdekke eventuelle endringer i tilstanden. Merk at eldre takkonstruksjoner ofte har en viss grad av damplekasje som følge av mangelfulle eller eldre tettesjikt. Dette øker risikoen for skjulte fuktproblemer, og ytterligere kontroll og oppfølging anbefales derfor.

1 TG 1 Vinduer - 3

Vindu med 3-lags glass i pvc karm fra 2019 på bad

1 TG 2 Vinduer

U.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1989.

Vindu med koblingsglass i malt trekarm på badet

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1996 og 1995

Loft:

Vinduer med 2.lags glass i malte trekarmer fra 1995.

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

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



U.etg



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 4

Velux takvinduer med 3-lags glass i plast karm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Vinduer - 2

U.etasje:
Vindu med enkelt glass i støpejernskarm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak isoleringsevne og skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

U.etasje:
Hvit profilert ytterdør med 2-lags frosted glass.

1.etasje:
Profilert ytterdør med frosted glass

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

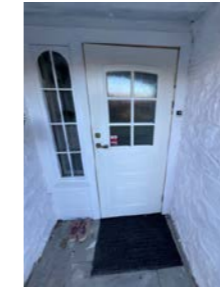
U.etasje:
Slitasje på ytterdør

1.etasje:
God slitasje på ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



U.etg

TG 3 Dører - 2

1.etasje:
Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995

Loft:
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

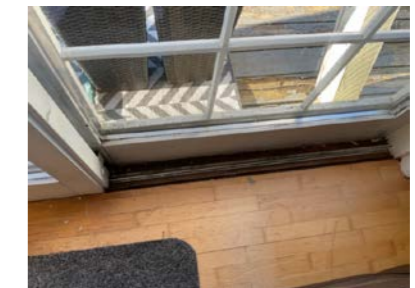
Skyvedør har råteskader
Balkongdør på loft har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedør må skiftes
Balkongdør på loft må skiftes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Loft

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca. 96 m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

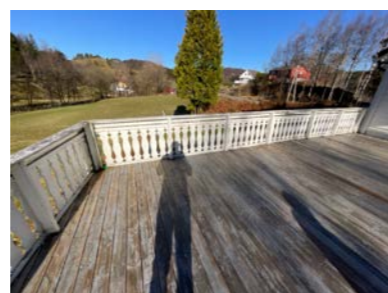
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i terrassegulvet, noe som kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Under deler av terrassen er det et basseng. Denne konstruksjonen er ikke kontrollert. Videre er det registrert skader på eksisterende rekkverk, samt at rekkverket har lav høyde som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør kontrolleres nærmere for å avklare årsaken til skjevhetene og skadene omfang. Utbedring av rekkverket anbefales, inkludert reparasjon av skader samt heving til forskriftsmessig høyde for å sikre personsikkerheten. Tiltak for å utbedre disse forholdene må påregnes.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med flis, ubehandlet betong, gummi plater og parkett

Innvendige vegger er bekledd med panel, malt strie, malt puss og flis

Himlinger består av tak ess og panel.

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.

Vurdering av avvik:

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

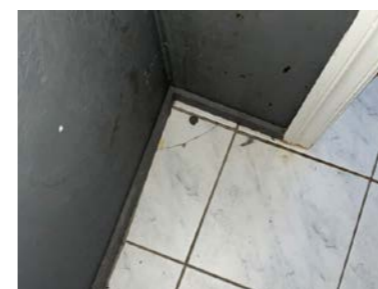
Boligens innvendige overflater er generelt av eldre dato, med tydelige tegn på slitasje og aldersrelatert svekkelse. Det er registrert sprekkdannelser i fliser samt slitasje og overflateskader flere steder. Ved skyvedøren er det observert fuktskader på parkett, noe som indikerer mulig fuktinntrengning eller kondensering over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer av sprekkdannelser og fuktskader anbefales, spesielt i områdene rundt skyvedøren. Boligens innvendige overflater bør generelt vurderes oppgradert for å oppnå moderne, funksjonell og tilfredsstillende standard. Ytterligere undersøkelser av fuktskadene anbefales for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.



U.etg



U.etg



1.etg

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

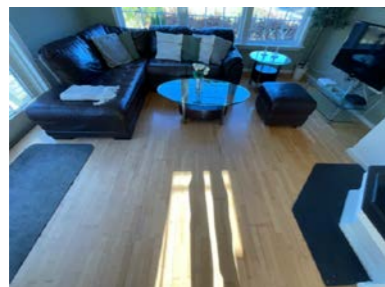
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt gulv mot grunn er registrert, og det ble kun gjennomført en visuell besiktigelse samt en nivelleringskontroll. Den nøyaktige oppbyggingen av gulvkonstruksjonen er ukjent, da det ikke ble foretatt en mer detaljert undersøkelse av underliggende strukturer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt iht NS3600

Det registrert høydeforskjell i gulv mot grunn på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen i U.etasjen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For en fullstendig vurdering av gulvets tilstand og eventuelle fukt- eller setningsskader, anbefales det at ytterligere undersøkelser gjennomføres. Avretting kan vurderes ved oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er utvendig bestått.

Punkter er kun kontroll iht minstekrav til forskrift



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring også andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Veggkonstruksjonen mot grunn er oppbygd med dampsperre, isolasjon, dampsperre og sponplater. Denne løsningen er ikke en anbefalt metode. Over tid kan dette oppsettet føre til utfordringer knyttet til påforte vegger mot grunn. Noe som kommer tydelig frem ved undersøkelsen utført på befaringen.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 37%.

Tilstandsrapport

- Under 16 % anses å være normalt/tørrt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

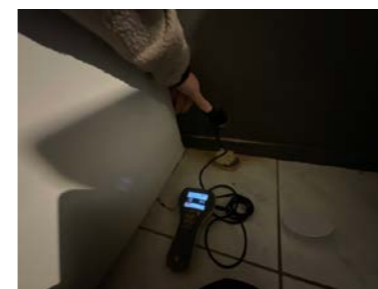
Under befaringen ble det utført hulltaking med fuktmåling på utforede/påforede vegger mot grunn, og det ble registrert unormalt høye fuktverdier. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen, med fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggene for å avdekke skadeomfanget og årsaken til fuktvandringen. Utbedringstiltak må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

U.etasje:

Åpen trapp med håndrekk på en side

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk i nedre del

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper - 2

Lukket heltretrapp med håndrekk på en side

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører innvendig i boligen

TG 3 Andre innvendige forhold

Garasje med støpt gulv mot grunn, vegger i mur/betong konstruksjoner og støpt dekke
Leddet garasjeport og glatt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tydelige sprekker og riss i vegger og skillevegger, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen.
Det ble påvist unormale fuktverdier i vegger og støpt dekke mot grunn, som viser fuktvandring inn i konstruksjonen.
Skade på garasjeport er registrert, noe som reduserer funksjonaliteten.
Garasjen har ingen ventilasjon, noe som forverrer fuktproblematikken og medfører risiko for mugg- og sopputvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av sprekke-dannelser og fuktvandring. Reparasjon av sprekker og riss anbefales for å sikre konstruksjonens integritet. Fuktproblematikken må utbedres ved etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering. Skadet garasjeport bør repareres eller skiftes ut. For å sikre nødvendig luftutskiftning bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

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

Tilstandsrapport

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.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det ble registrert muggsopp på flere fuger på våtrommet. Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon og periodisk høy luftfuktighet, eventuelt kombinert med mangelfullt renhold eller vedlikehold. Soppveksten reduserer hygienestandarden og øker risikoen for negativ påvirkning av inneklimate.

Riss/sprekker og bom kan indikere på bevegelse/endring i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør rengjøres grundig, og muggsoppinfiserte fugemasser bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å bedre ventilasjonen i våtrommet, samt sørge for jevnlig rengjøring og vedlikehold for å unngå fremtidig muggsoppvekst.

Regelmessig kontroll og oppfølging anbefales for å sikre tidlig oppdagelse og håndtering av eventuelle konstruksjonsmessige endringer. Lokale utbedringer bør vurderes ved behov.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen, dog noe vannansamling

Tilstandsrapport

-Øvrig gulv har mindre fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning. Det er videre registrert at terskelen i dusj er høyere enn terskelen ved inngangsdøren til rommet, noe som kan føre til utilsikket vannavrenning utenfor våtsonen. I tillegg er det observert svertesopp på elastiske fuger, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon og vedvarende høy fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å bedre avrenning til sluk, samt sikre at terskler er riktig utformet for å forhindre vanninntrengning utenfor våtsonen. Elastiske fuger bør rengjøres grundig eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør forbedres for å redusere risikoen for videre soppvekst og fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke tilstanden.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig flis lim i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrengning må påregnes.

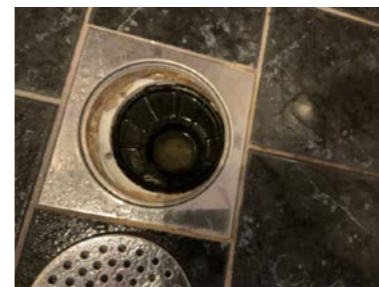
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

U.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

U.ETASJE > BAD

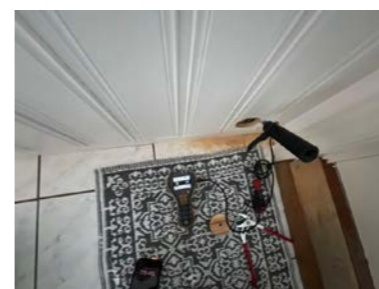
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i entre, 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 innsiden av inspeksjonshull.

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



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder 2019
- Dokumentasjon foreligger.
- Arbeid utført av Åsane Rørleggerservice AS

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Tilstandsrapport

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling m/pigg ble utført i himling på teknisk rom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg 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 9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 7,4 m2

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Hybel platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

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.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, men rommet er ikke godkjent som våtrom. Rommet oppfyller dermed ikke kravene til tettesjikt og vannsikring, og det foreligger økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Det anbefales å vurdere tiltak som lekkasjesikring, fuktalarm og dryppskål under vaskemaskin. Ved omfattende bruk av vann bør rommet vurderes oppgradert til forskriftsmessig våtrom med sluk og membran iht. gjeldende krav. Dette vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 10,8 m2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør med samlestock montert i teknisk rom
Stoppekran i teknisk rom

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:

Samlestock for vannrør (rør-i-rør-system) må plasseres i et godkjent vannskap. Vannskapet skal være utstyrt med drenerør som føres til avløp, eller til et rom som har godkjent tettesjikt og sluk. Dette er nødvendig for å sikre at eventuelle lekkasjer eller kondensvann håndteres på en sikker måte, og dermed forebygge fuktskader.

Teknisk rom er ikke godkjent som våtrom, da rommet mangler sluk og forskriftsmessig tettesjikt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende krav til vann- og fuktsikring, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller vannøst.

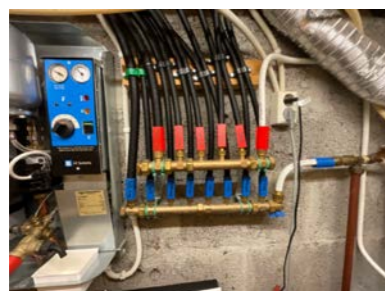
Det ble også registrert trykkfall ved samtidig bruk av flere vanninstallasjoner, noe som kan indikere underdimensjonerte vannledninger eller utilstrekkelig kapasitet i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et godkjent vannskap med tilfredsstillende drenering til egnet avløp, alternativt til rom med forskriftsmessig tettesjikt og sluk. For å minimere risikoen for fuktskader bør det også vurderes ytterligere lekkasjesikringstiltak, som lekkasjestopper, dryppskål eller tilsvarende løsninger.

Videre anbefales det en nærmere vurdering av vanninstallasjonenes dimensjonering for å sikre at anlegget har tilstrekkelig kapasitet ved samtidighetsbruk, i henhold til gjeldende krav og forskrifter.



TG 2 Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

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. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

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.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

I forbindelse med en oppgradering av rom med kobber installasjoner, vil det være naturlig med utskiftning. 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 støpejern
Stakeluke i teknisk rom
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:

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

Løsning for avløp til kjøkken i U.etasjen er ikke tilfredsstillende utført

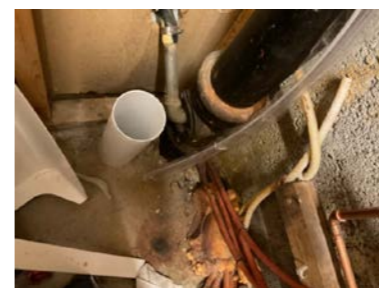
Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av avløp på kjøkken i U.etg må gjennomføres

I forbindelse med en oppgradering av rom med eldre avløpsrør, vil det være naturlig med utskiftninger. 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 1 Avløpsrør - 2

Lokalt er det synlig avløp i plast

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. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

TG 2 Ventilasjon

U.etasje:
Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på bad.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra bad via baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TO 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2004 er montert i teknisk rom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i hall m/trapp, kjøkken og stue i U.etg.

Service på anlegget utført i 2023 flg eier. (Kvittring fremlagt)

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.



TO 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA, men ikke oppdatert
Samsvarserklæring: NEI

Deksel i sikringsskap mangler

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført EI arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. EI anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

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?
Ja

Arbeider utført av SLS Elektro As

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
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 varmtvannsbereder, jamfør 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?
Nei

Tilstandsrapport

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 sjekklister 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 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet. Det er registrert fuktvandring og saltutslag på vegger mot grunn, noe som indikerer svikt i dreneringssystemet eller utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur. Ved hulltaking ble det målt unormale fuktverdier, noe som bekrefter forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Disse forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling, redusert inneliv og risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av dreneringssystemet og konstruksjonen for å avklare skadeomfang og årsaker. Utbedring av drenering og etablering av ny fuktsikring bør påregnes for å sikre konstruksjonens integritet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss og sprekker i grunnmuren i garasjen. Slike riss kan skyldes setninger, bevegelser eller aldersmessig slitasje i konstruksjonen, og medfører økt risiko for vanninntrengning og ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang av rissene og sprekene. Lokale utbedringstiltak bør iverksettes for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre utvikling av skadene. Rissene bør kontrolleres jevnlig for å observere eventuelle endringer over tid.

TG 0 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå


TG 11 Septiktank

Det er registrert septiktank plassert i hagen. Tankens alder er ukjent, og tilstanden kunne ikke vurderes nærmere ved befaringen. Eldre septiktanker har generelt begrenset levetid og funksjonalitet, og det må derfor påregnes risiko for nedsatt funksjon og eventuelle behov for rehabilitering eller utskifting.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av septiktankens tilstand og funksjon, inkludert tømning og kontroll for lekkasjer. Tiltak som rehabilitering eller utskifting bør vurderes ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge forurensning.

Bygninger på eiendommen

Bod


	Anvendelse
	Byggeår
	Standard
	Vedlikehold
	Kommentar Ikke kjent

Beskrivelse

Særs dårlig forfatning

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

Garasje

	Anvendelse
	Byggeår
	Standard
	Vedlikehold
	Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv, vegger i betong og leca samt bindingsverk. Utvendig pusset fasade og kledning. Vinduer med 2-lags glass i trekarmen. Elektrisk leddet garasjeport

Skjevheter i konstruksjon er registret
Fuktskader og råteskader på vegger og i himling

MERK; Garasjen er ikke byggemeldt

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

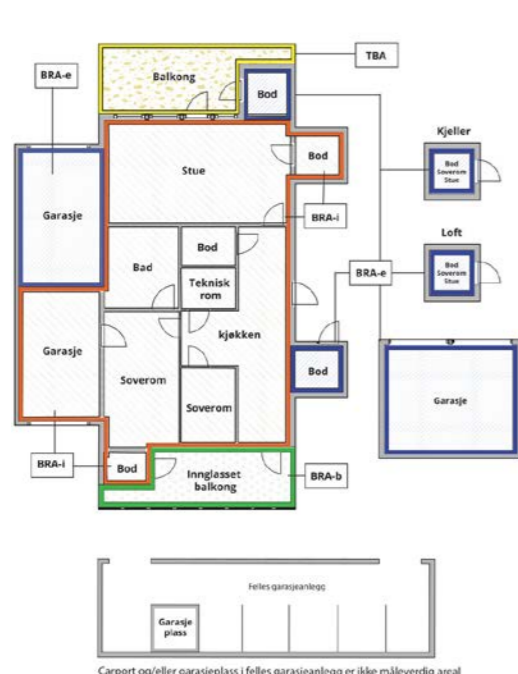
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	106			106	
1.etasje	86			86	
Loft	25			25	4
SUM	217				4
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Teknisk rom, Bad, Stue, Bod, Garasje		
1.etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Bod, Soverom, Bad, Soverom 2, Entré		
Loft	Hall m/trapp, Soverom, TV-stue, Soverom 2		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,17m

Hall m/trapp 24,9 m²
Kjøkken 7,4 m²
Teknisk rom 1,9 m²
Bad 4,3 m²
Stue 22,8 m²
Bod 10,9 m²
Garasje 31,1 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,40m

Stue m/trapp 40,4 m²
Gang 8,5 m²
Kjøkken 10,8 m²
Bod 0,6 m²
Soverom 12 m²
Bad 4 m²
Soverom 4,7 m²
Entre 2,2 m²

Loft:

Takhøyde i hall m/trapp er varierende fra 1,94m - 0,86m

Hall m/trapp 5,1 m²
Soverom 7,7 m²
TV-stue 5,4 m²
Soverom 5,5 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 skjønsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt 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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker Sls elektro . LED-lys loftet og div 2025
Robert slettmo skiftet 1 stk defekt gavlst ein, montert/utbedret medløper i 2025
Robert slettmo utførte arbeider på pipe og vindskier i 2021
Service gulvvarme Åsane Rørleggerservice AS i 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Areal er oppmålt med håndholdt laser

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt laser

Lovlighet



Byggetegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: MERK; Garasjen er ikke byggemeldt

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	47
Bod	0	10
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Ingunn Syska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	305	73		0	693 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hauglandsvegen 138, 5265 YTRE ARNA

Hjemmelshaver

Ingunn Syska



Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rappportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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 elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/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/kl1233>

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.	
1501250014	
Selger 1 navn	
Ingunn Syska	
Gateadresse	
Hauglandsvegen 138	
Poststed	Postnr
YTRE ARNA	5265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	206330

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Badet i hovedetasjen er totalrenovert i 2019, av Åsane Rørleggerservice som står for selve koordineringen av andre fagene. Når de begynte arbeidet var badet revet til plankevegger og gulvplank .det ble satt inn nytt vindu og dør . Det ble oppbygging av vegg,tak,rør,membran,varmekabler,ny sluk og termostat,spotter, vifte og alt baderomsinnredning,og rør i rør . Badet i kjeller er varmekabler utført av bolig installasjon i Åsane.Ca 10 år etter i 2020 ble badet fliset og oppgradert m membran, egeninnsats av tidligere eier og ufaglært
- Arbeid utført av Åsane rørleggerservice as
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse Badet oppe ble helt bygget opp igjen med nye avløpsrør på badet, badet nede i kjeller ble oppgradert når det ble lagt varmekabler ca 1990
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Tilbakeslag av avløpsvann, har vært for over 30 år siden . På badet i kjeller. Etter skifte til plastrør fra hjørnet på huset til septiktank har alt vært i orden
- 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, fuktinnslag, 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 På huset kom det inn vann fra noen kanaler . Da fikk jeg Robert Slettmo as i 2021 til å legge nytt tak .Det gikk ut på, montere undertaksbelegg (isola iso-D) nye feder og leker i trykkimpregnerte material,nytt tak Zanda Protector sort betongstein,montere Wakaflex rundt skorstein,stige trinn,pipe kledning,nye luftehetter i sink, nye takrenner,3 nye velux takvinduer,montere nye bordtaksbeslag,og utskifting av vindskibord. . Fukt i bakvegg garasjer Taket på ytterste garasje er trekt med glassfiber og da er det viktig å ikke spikre i det slik at det begynner å lekkke
- 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
- Beskrivelse På høst kommer det av og til mus i kjøkkenskapet og i boden på siden til kjøkkenet , har brukt musefelle når det har oppstått. Har ikke musebond på huset
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Bolig installasjon varmekabler bad kjeller, korsvoll elektro varmepumpe, Høva Elektro installering til sikringssskap gulvvarme anlegg, Åsane rørleggerservice nytt bad og vannrør i huset . Sls elektro nytt leddlys på loftet og div på vaskerom . Tidligere eier har demontert alle gamle lysrør og vifter tatt vekk det meste når garasjen ble tømt .Alt som er gjort etter jeg overtok huset 100 % i 2006 har jeg dokumentasjon på. Ca 1995 vart det installert nytt sikringssskap og lagt inn 3 fase og strømmen elektro hadde ansvar og rapportert alt som ble gjort da, etter det fikk vi kontroll på anlegget.
- Arbeid utført av Bolig installasjon , a.s Korsvold Elektro , Høva Elektro, Åsane rørleggerservice as, sls elektro.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja

Initialer selger: IS

2

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

Nei Ja

Beskrivelse

Strømmen elektro satte inn nytt sikringskap , 3 fase strøm og vi hadde mye oppgradering i ca 1994-1997 , når det var ferdig fikk vi kontroll

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

Beskrivelse

For ca 25 år siden ble murer fornyet i hagen , og den ytterste garasjen oppført(ikke søkt om) , gulvvarme rør er lagt ned i ytterste garasjen men aldri koblet til . Det er også lagt gulvvarme rør til den andre garasjen som har vært koblet til en radiator , (ikke nedgravd)den er fjernet av Grevstad . Fordi radiatoren lakk og er fjernet.Tidligere eier laget ett basseng i glassfiber, som nå er plattning over og ikke i bruk. Det er ikke søkt om. Alt dette er gjort av min eksmann (tidligere eier) og ufaglærte. Uthuset som var der når vi kjøpte huset ble renoveret på 1990 ca

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt med tak er utført av Robert Slettmo as . Resten er utført av tidligere eier og ufaglært for 20 - 25 år siden

Arbeid utført av

Robert Slettmo as

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

Beskrivelse

Når vi kjøpte huset i 1983 var det laget rom på loftet og i kjeller, og vi har bare fornyet der. I kjeller gravet vi opp gulvet la isolering og vannbåren varme og støpe nytt gulv i 1995 ca . Vi fikk laget ny trappe også opp til stuen , og på den tiden 1994-1997 ble alle dører, vindu, gulv, noen tak nye. Kjøkkenet ble utvidet og nytt da. Trappen ble flyttet og vegger flyttet . Det var ett soverom der oppgangen er nå.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

I mange år har det vært snakk om E16 Arna - Vågsbotn del av ringveg øst . Per nå står det på statens vegvesen sine sider . Det pågår for tiden ikke planlegging av E16 Arna- Vågsbotn . Hva som kommer til å skje i framtiden vet vi ikke . For noen år siden var en av alternativene vei forbi huset mitt borte ved fjellet . Så jeg vet ikke noe mer

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

Beskrivelse

Vi har privat vannledning som vi er solidarisk ansvarlig for til tomtegrensen , jeg koblet meg på offentlig vann i 1986-1987 og installerte da elvestarør fra tomtegrensen og inn i huset . Så det er bare å sette på varme viss vannet fryser . På 38 år har det sikkert skjedd ca 10 ganger

Document reference: 1501250014

Document reference: 1501250014

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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).

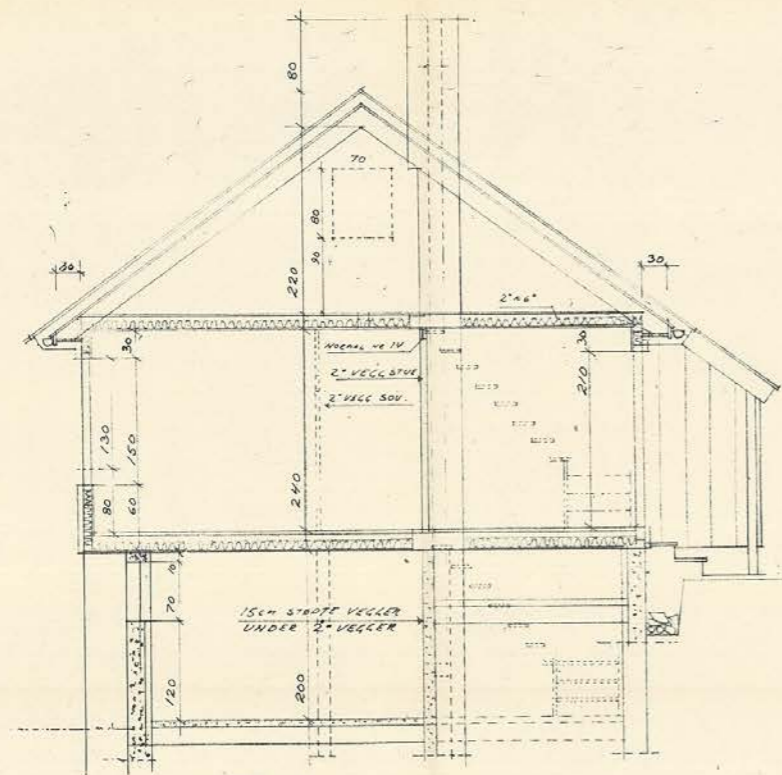
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Syska	05635d117bcba658b3ea5ea 446918dd04731adcf	05.03.2025 11:05:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250014

Document reference: 1501250014

- 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>

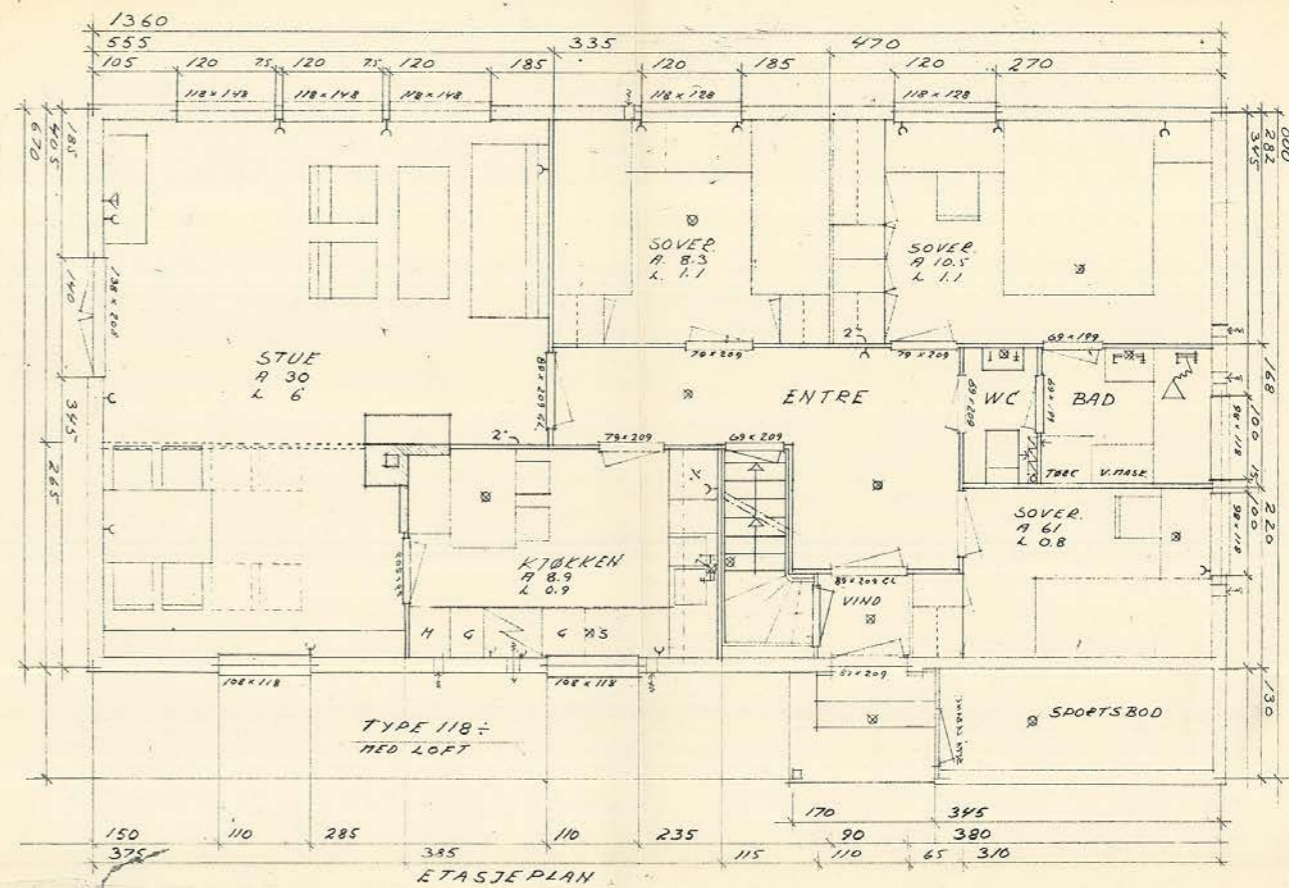


SNITT 118+
MED LOFT

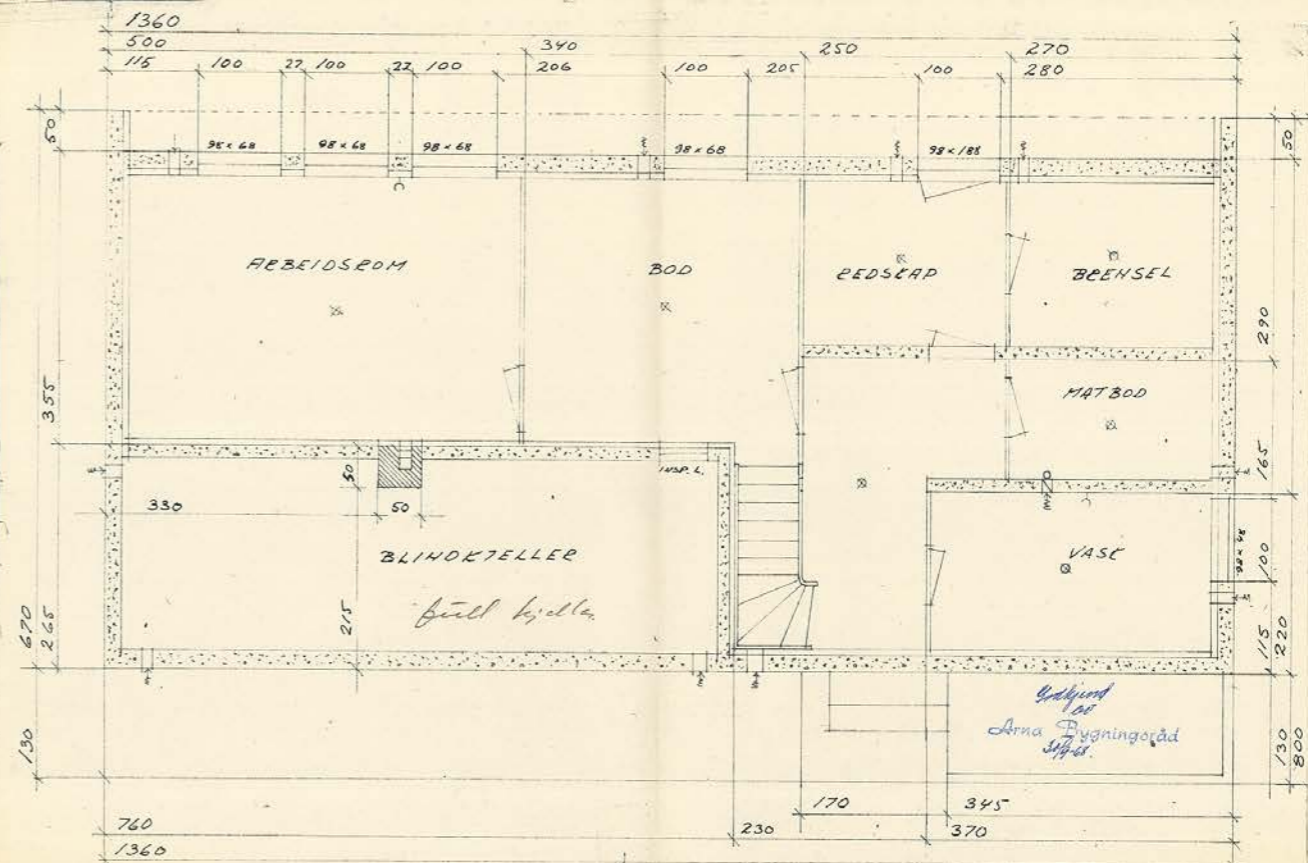


*Geddyjord
Arna Bygningoråd 12.19
29-11.*

Walter Synke, Hadsland, 19. Arna 13.12.67



ETASJEPLAN

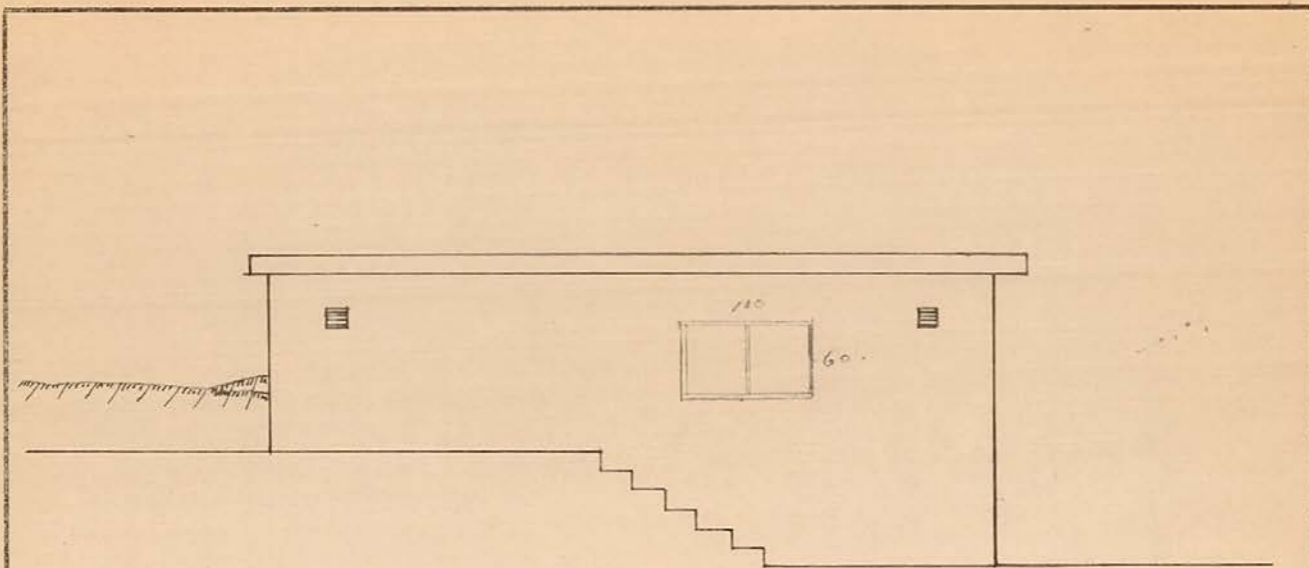


KJELLERPLAN

AB: 1219

MÅL 1:50

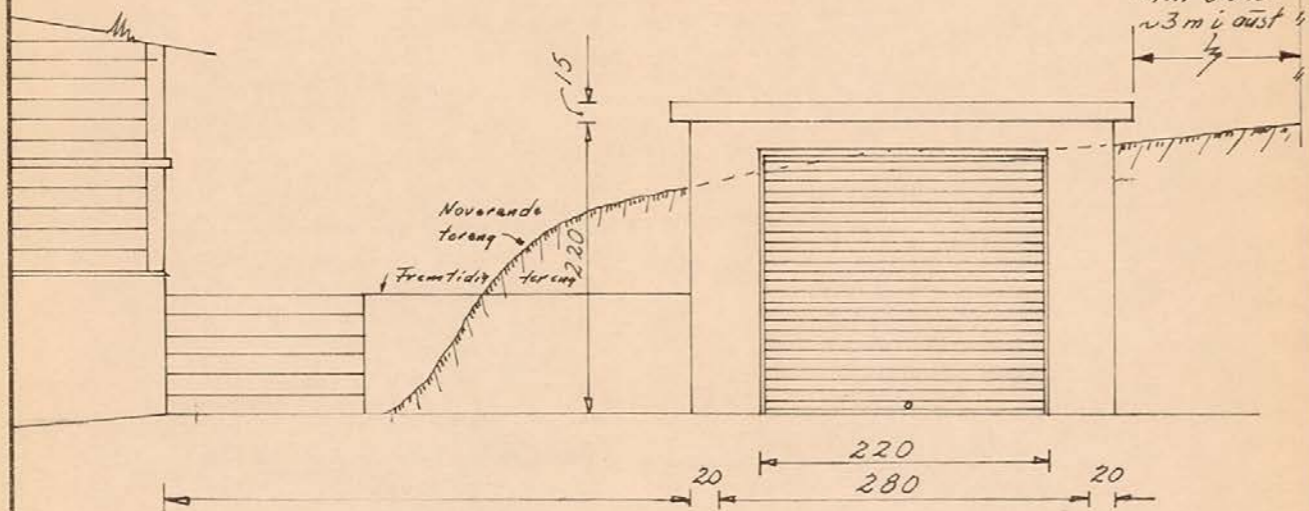
118+ MED LOFT
BERGEN 20.12.66



Fasade mot Syd.

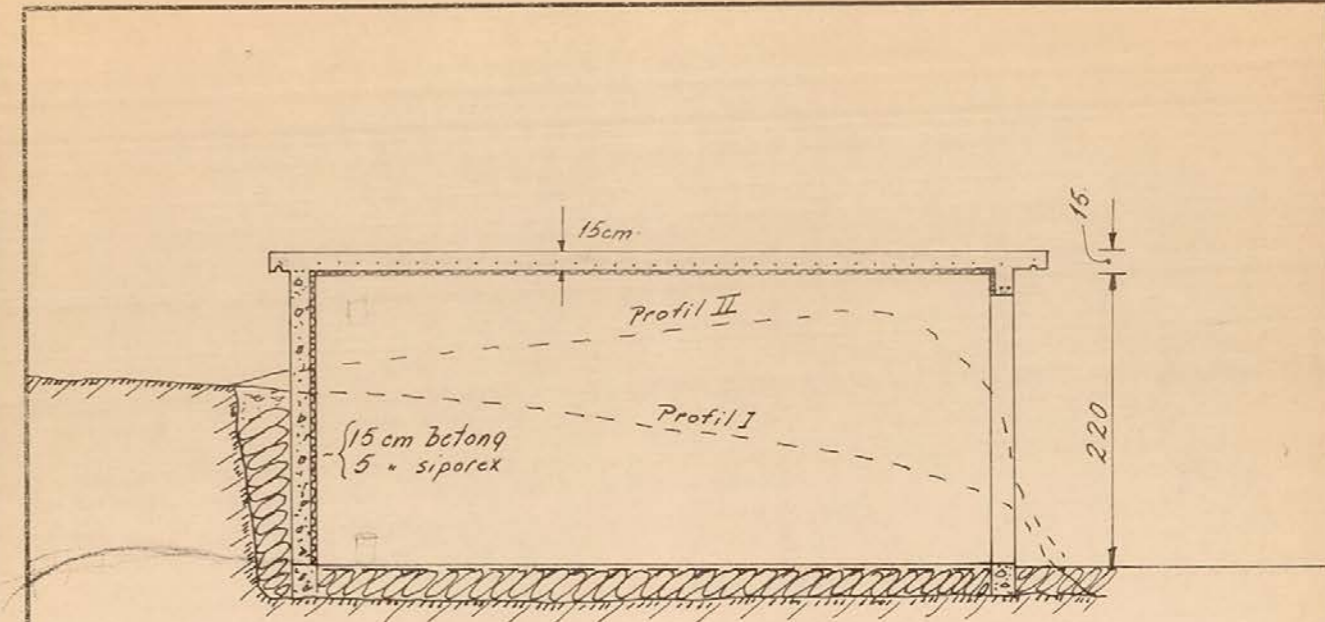
Utdrag av
Arna Bygningoråd
13/10-69.

Avstand til
nabogrense
~1m i vest
~3m i øst

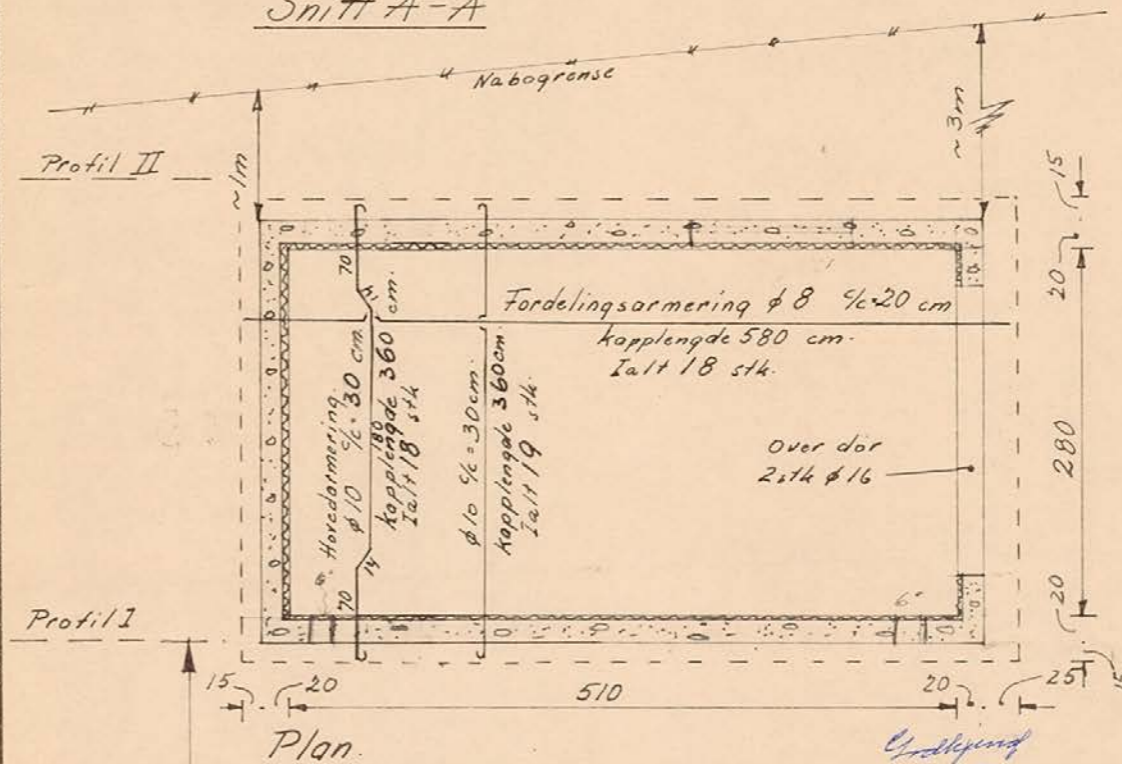


Fasade mot Aust.

Gr. nr.	br. nr.	Målestokk:	Tegn. ØF.	20/11-59
		1:50	Trac.	
Fasader.		Erstatning for:		
		Blad III		
Høis komm. ing. kontor		Erstattet av:		



Snitt A-A



Plan.

Utdrag av
Arna Bygningoråd
13/10-69.

Gr. nr.	br. nr.	Målestokk:	Tegn. ØF.	20/11-59
		1:50	Trac.	
Snitt og Plan		Erstatning for:		
		Blad II		
Våningshus		Erstattet av:		
Høis komm. ing. kontor				

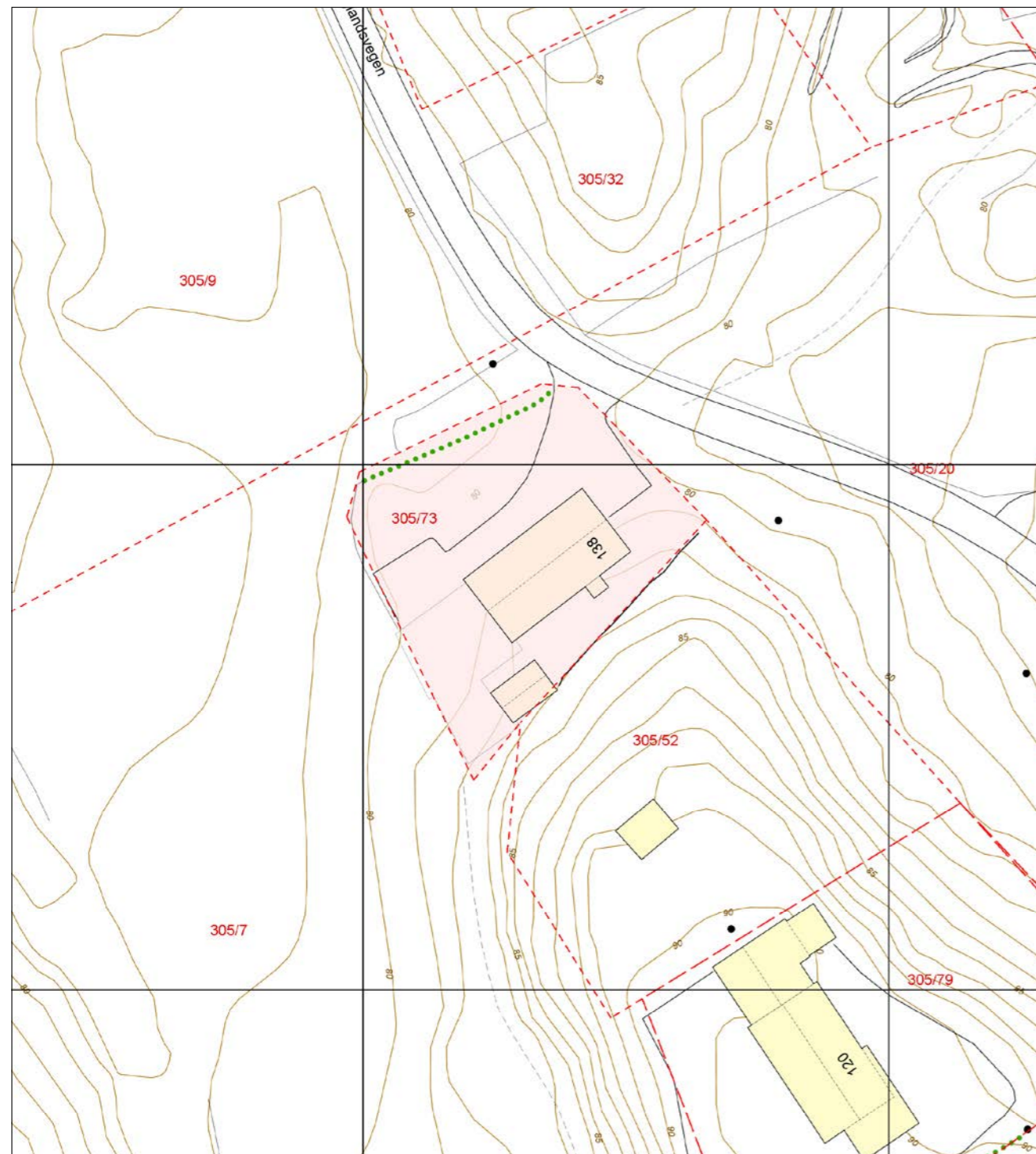


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 305/73/0/0
Adresse: Hauglandsvegen 138, 5265 YTRE ARNA



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |

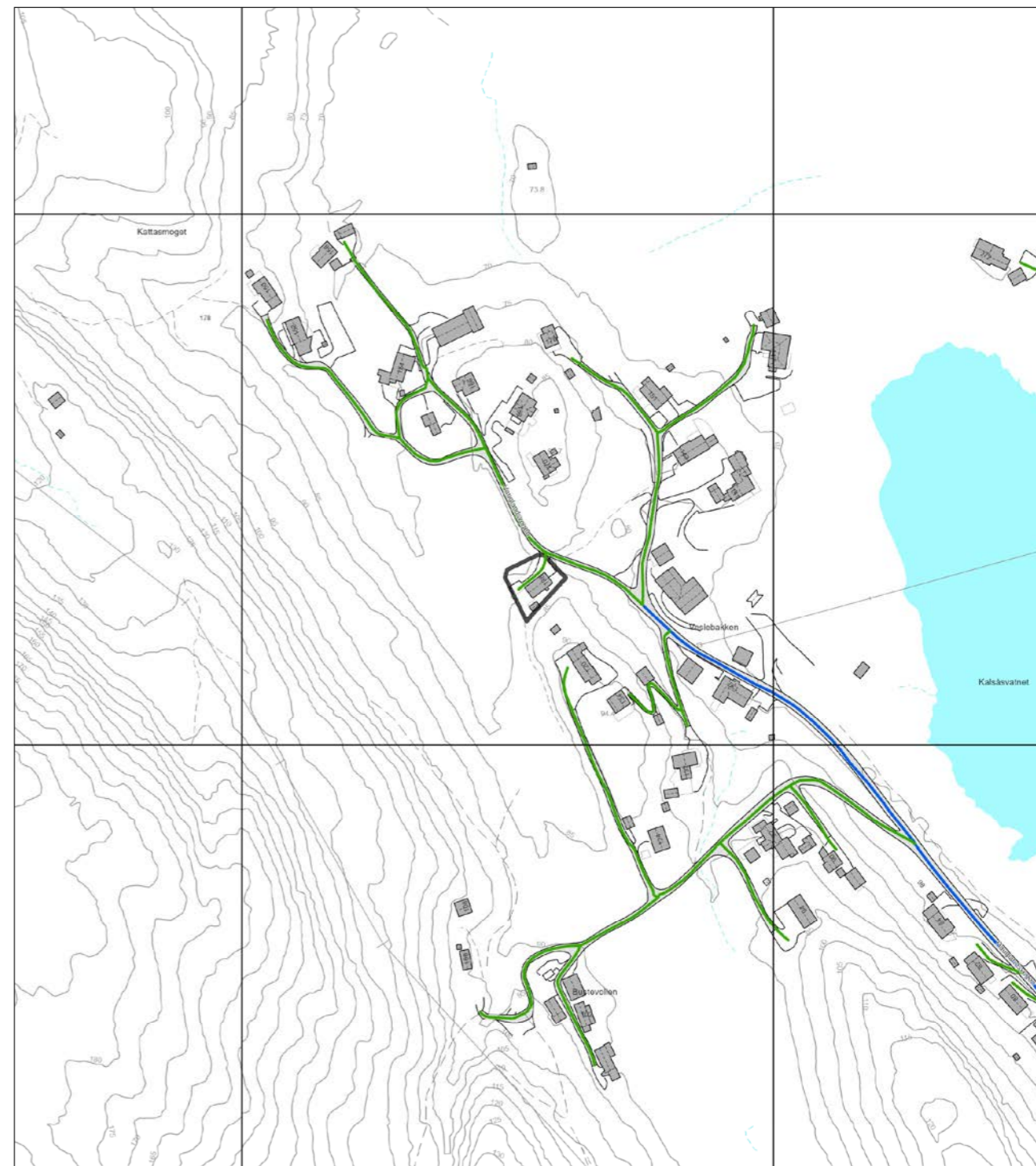


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.03.2025

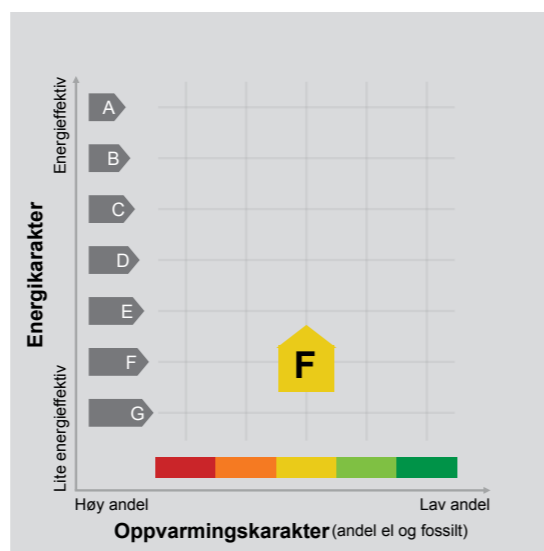
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 305/73/0/0
Adresse: Hauglandsvegen 138, 5265 YTRE ARNA



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hauglandsvegen 138
Postnummer	5265
Sted	YTRE ARNA
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139768434
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79598
Dato	13.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hauglandsvegen 138 - Nabolaget Gaupås/Haugland - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Kvamsvegen Linje 28	19 min 🚶 1.4 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	13 min 🚶 8.9 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 🚶 19.5 km
✈️ Bergen Flesland	35 min 🚶

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	7 min 🚶 3.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min 🚶 6.2 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 196 elever, 16 klasser	14 min 🚶 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 🚶 8.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	13 min 🚶 9.5 km

«Bor landlig og fredelig, kun 5 min til alle tilbud i Åsane og 15 til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

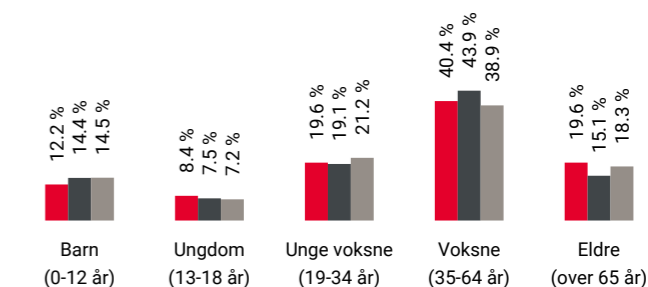


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 81/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Gaupås/Haugland	733	301
🟤 Ytre Arna	3 019	1 339
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 🚶 4 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	10 min 🚶 6.4 km
Kidsa Breistein (0-5 år) 115 barn	11 min 🚶 8.2 km


Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 3.6 km
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	11 min 🚶 6.7 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

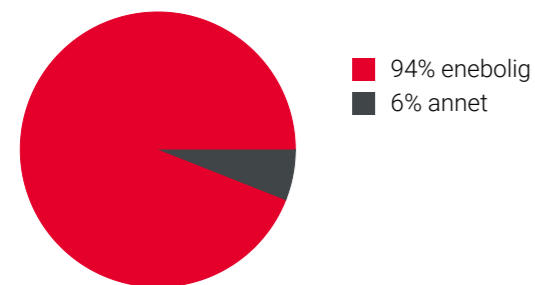
 Støynivået
Lite støynivå 98/100

 Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

-  Haugland skole
Aktivitetshall 14 min 
0.9 km
-  Arna stadion
Ballspill, fotball, friidrett 6 min 
2.4 km
-  S-Camp Åsane 9 min 
-  SATS Horisont 11 min 

Boligmasse







«Fantastisk flott sted å bo!!!»

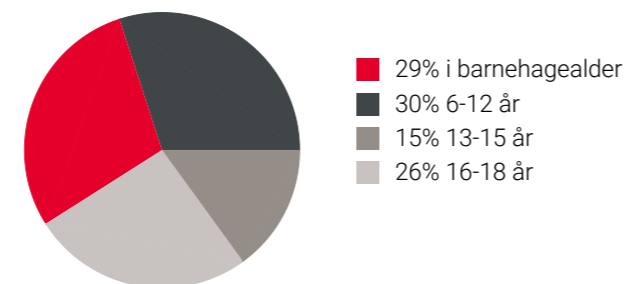
Sitat fra en lokalkjent



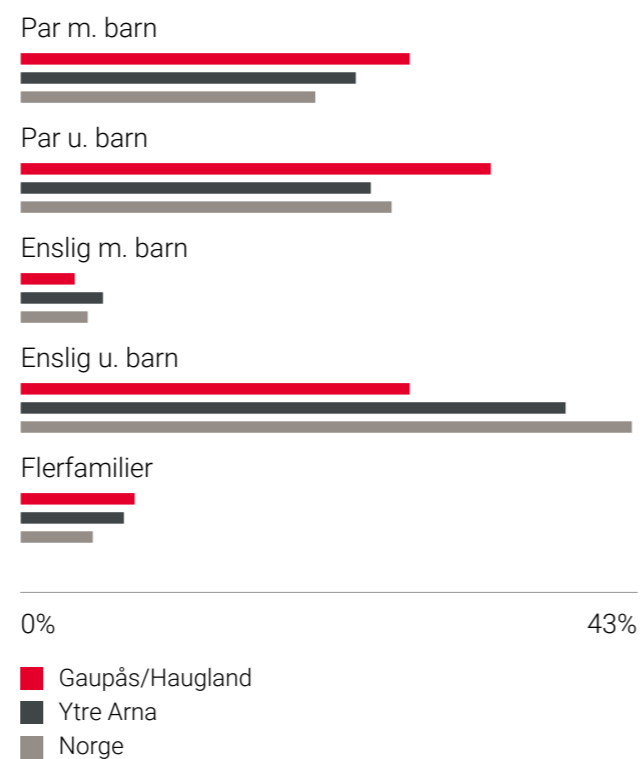
Varer/Tjenester

-  Horisont 11 min 
-  Apotek 1 Horisont 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

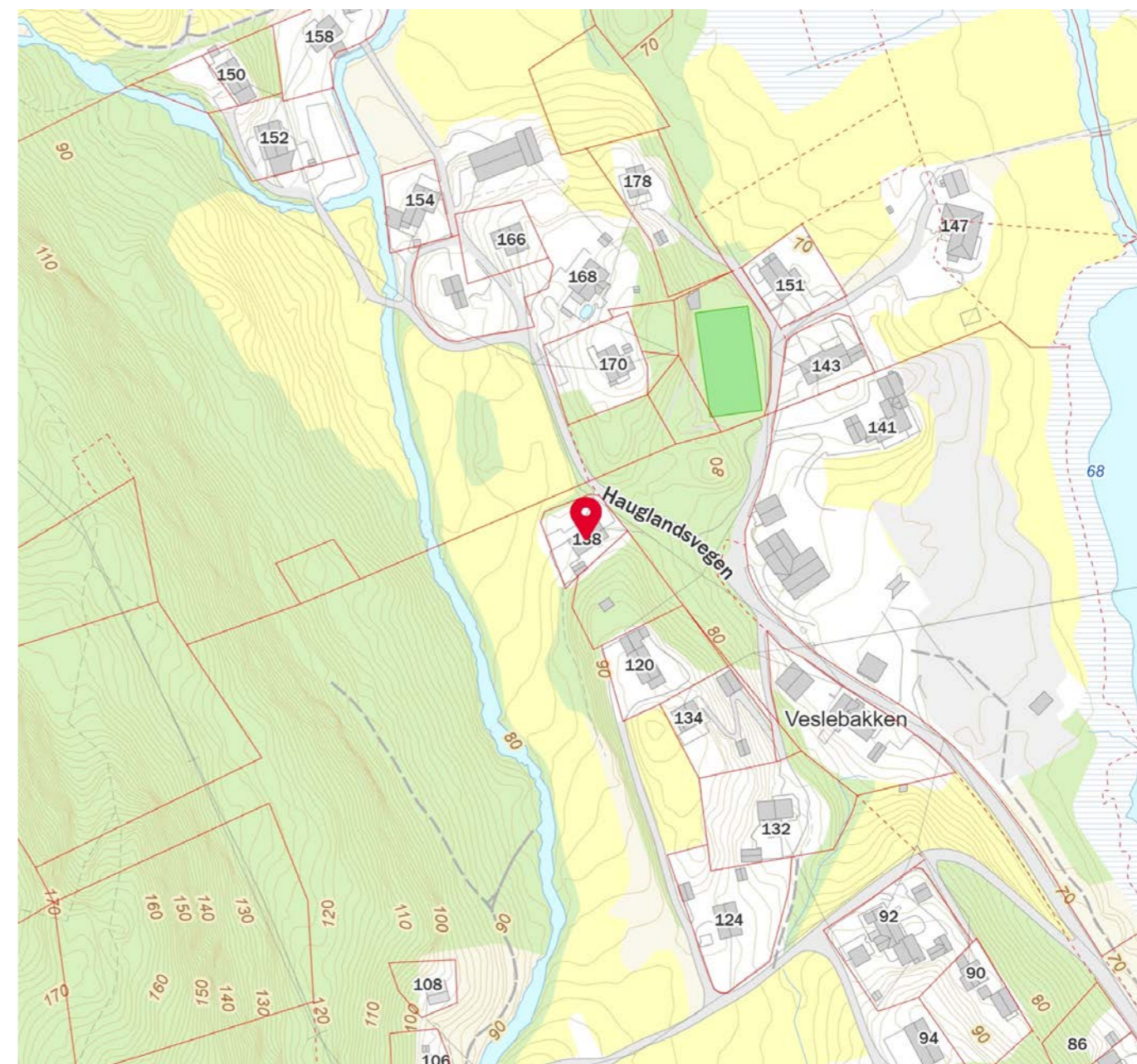
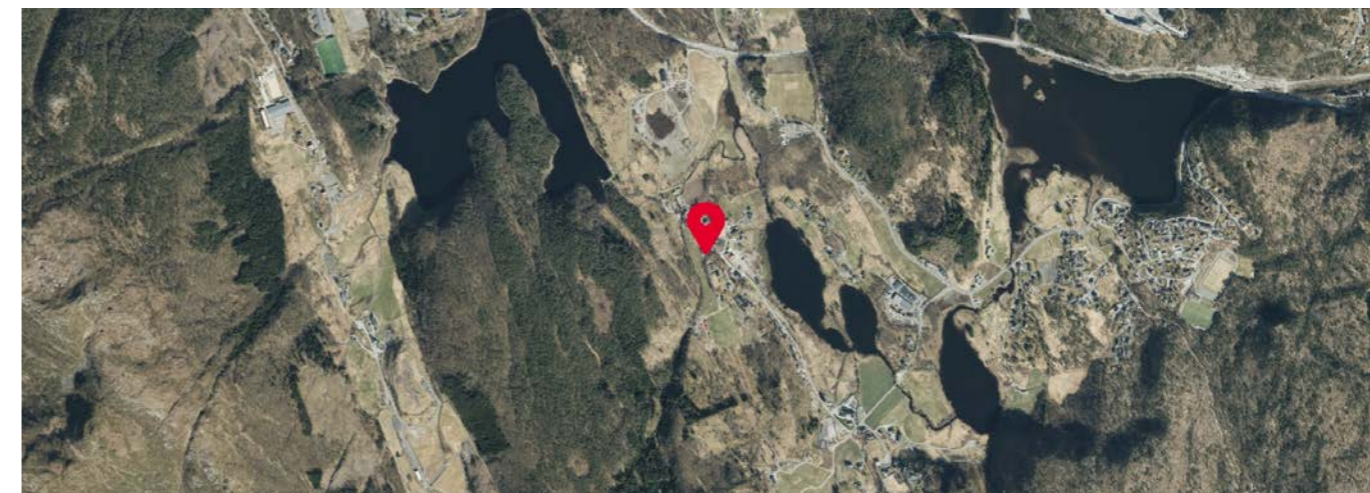


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 dekker 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. PLUSdekningen 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.



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hauglandsvegen 138
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre