

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

## Fredrik Vatle

**Mobil** 476 46 305

**E-post** fredrik.vatle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 181 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 371 140,-  
**Selger:** Ann-Kristin Fjellanger  
Gisle Bjørndal Bjotveit

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1860  
**BRA-i/BRA Total** 294/332 kvm  
**Tomtstr.:** 2129.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 302, bnr. 542  
**Oppdragsnr.:** 1501260056

# MERKESVIKA 2 - Ditt neste hjem?

Velkommen til ærverdige Merkesvika 2! Dette er en sjelden og unik eiendom som oser av historie. Huset ble bygget for Johan Jebsen på 1860 tallet og har vært med på utviklingen av Ytre Arna som industristed på midten av 1800- tallet og utover. Beliggenheten til eiendommen er fantastisk og man får en følelse av ro og behag når man kommer inn til eiendommen. Beliggenheten er tilbaketrukket og passer godt til barnefamilien. Her er det ingen problem å slippe barn og unge ut for å leke i egen hage.

De siste årene er bolighuset blitt renoverert og holder i dag svært god standard. Boligen inneholder i dag 3 soverom, romslig stue/ kjøkkenløsning på 72,5 kvm og stort og delikat bad i 2. etasje på hele 13,9 kvm.

Kort fortalt:

- Ærverdig bolig med mye historie.
- Renoverert i nyere tid.
- Sentralt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 294 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 332 kvm

TBA: 35 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 kvm Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré/trapperom, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 89 kvm Trapperom, gang m/garderobe, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

3. etasje

BRA-i: 43 kvm Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

### **Naust**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 kvm Naust

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2129.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er flat med pent opparbeidet hage og pergola. Det er trapp og sti ned til naust på egen tomt.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapporten.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Merkesvika 2! Dette er en ærverdig enebolig som har sitt opphav som en av Arne Fabrikkers direktørboliger. Huset ble bygget på midten av 1800- tallet og har vært en viktig plass for historien og opparbeidelsen av Ytre Arna. Boligen ble bygget av Johan Jebsen, og har huset flere kjente navn i Ytre Arna som Henrik Krohn og Gudrun Kolderup.

Dette er en unik enebolig med sentral beliggenhet i Ytre Arna - plassert på en flat og pent opparbeidet tomt med sjølinje, naust og flott sjøutsikt mot Sørfjorden. Boligen ligger i et etablert område med rolige og barnevennlige omgivelser. Boligområdet er tilbaketrukket med et fredelig preg, samtidig som det kun er et steinkast unna barnehager, skoler, servicetilbud og turmuligheter. For den aktive familie er det gode turmuligheter i området. Koselige spaserturer i grøntområdet i nærområdet kan også anbefales på det varmeste. I Ytre Arna trenger man ikke gå langt for å finne flotte turområder langs fjord eller på fjell. Det er også kort vei til Ytre Arna stadion med fotballbaner, turstier på Sætfjell og bading i Spåkevannet.

Området er veletablert og passer godt til barnefamilien med et godt tilbud med skole og barnehager.

Fritidsaktiviteter i nærheten:

- Fotballbaner og volleyballbane på Arna Stadion.
- Bergen Kickboxingklubb i Ytre Arna sentrum i den gamle fabrikken.
- Skytebane for dem som liker jakt eller skyting på blink.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager i nærheten:

- Ytre Arna barnehage (1-5 år)
- Kidsa Festtangen (0-5 år)

- Indre Arna barnehage (0-5 år)

Skoler i nærheten:

- Ytre Arna skule (1-7 kl.)
- Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)
- Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)
- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Arna videregående skole
- Åsane videregående skole

Dagligvare/ butikker:

- Coop Prix Ytre Arna
- Rema 1000 Øyrane Torg
- Horisont og Åsane senter i Åsane
- Øyrane Torg

### **Offentlig kommunikasjon**

Det går hyppige avganger til Åsane terminal og Indre Arna terminal fra Ytre Arna sentrum. Fra Indre Arna terminal går det tog fra Arna togstasjon til Bergen på 8 minutter.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.

Det er tekking med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader og utførelse.

Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Der kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Veggkonstruksjon: Det er pusset murkonstruksjon og heltre fra byggeår.

Vegger er kledd liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

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

Vinduer: Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Eldre ytterdør av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ekstern overbygget terrasse i trekonstruksjon og stor terrasse ved naust. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik i 1 og 2 etasje.

Pipe og ildsted: Pusset og malt pipe.

Peis innsats ovner montert i stue og vedovn i trapperom. Ildfast materiale fremfor, feieluker kontrollert.

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

Gjelder flere rom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med kjeller.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur mot sjø.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

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

Septiktank: Septiktank av ukjent type og alder.

#### TG2

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekking ha høy slitasje grad, er mosegrodd og har ujevne partier.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og oppgradering må påregnes.

##### Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Synlig slitasje og skjevhet på renner og nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

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

##### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe lokal slitasje og sprekker i treverk registrert. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

##### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Synlig spor etter mit i taksperrer og undertak.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak må påregnes.

##### Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Noe slitasje i dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

##### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Må ses i sammen med

drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.  
Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper  
Noe avvik etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak: Fungerer med disse avvik.

Andre innvendige forhold  
Det er nyttet materiale som ikke er egnet eller tilstrekkelig tildekket.  
Konsekvens/tiltak: Tiltak må påregnes.

2 etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

2 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

2 etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt  
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Betydelig tilluft til rommet via sluk.  
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Nærmere undersøkelse av årsak anbefales.

2 etasje - Vaskerom - Ventilasjon  
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.

2 etasje - Bad - Overflater vegger og himling  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Noe slitasje i overganger og svertesopp i fuger.  
Konsekvens/tiltak: Lokal oppgradering og vedlikehold må påregnes.

2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det

foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".  
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### 2 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

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

#### 2 etasje - Bad - Ventilasjon

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.

#### 1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

#### Avløpsrør

Gjennomføringer mangler tilstrekkelig utførelse.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes tiltak ved gjennomføring i kjeller.

#### Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Forstøtningsmurer

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

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for

større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering må ses i sammenheng med drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes utskifting av et stort antall vinduer.

Utvendige trapper

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Gjelder trapp til naust.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes betydelig oppgradering for sikker tilkomst.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Nærmere undersøkelse anbefales, oppgradering må påregnes.

Estimat gjelder nærmere undersøkelse.

TGIU

2 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjonsoppbygging og innredning.

2 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bjørndalservice

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør/vann. Total rehabilitert baderom, toalettrom og vaskerom.

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

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

Utført med de beste produktene på markedet av fagfolk. Smøremembran og selvklebende slukmansjetter.

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

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

Har vært rotter, men ble satt opp rottefeller, dette er flere år siden. har ikke vært et problem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: G.B.B

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp rottefeller

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: G.B.B AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt er skiftet innvendig i boligen. Har også skiftet deler av avløp utenfor bolig der det har vært brudd på avløpet.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: G.B.B

Beskrivelse av arbeidet: Alt er skiftet innvendig i boligen. Har også skiftet deler av avløp utenfor bolig der det har vært brudd på avløpet.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: G.B.B

Beskrivelse av arbeidet: Har blendet 2 ildsted og montert en ovn i peisen.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Skaar elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alt av elektrisk innvendig og tilførsel utvendig. Satt opp nytt sikringskap utvendig og fordeler innvendig.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

## **Innhold**

Eiendommen består av stor enebolig, naust og tomt på over 2 mål. Eneboligen ble renoveret i 2020 innvendig og fremstår med høy standard.

Om boligen:

Entre/ hall:

Det første man kommer til når man går inn i denne ærverdige boligen er en stor hall på 13,9 kvm. Her er det rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I hallen finner man også et delikat toalettrom i moderne preg.

Stue/kjøkken:

Stue og kjøkkenet på hele 72,5 kvm har en åpen løsning med svært god takhøyde, mange vinduer til å ramme inn utsikten og pene overflater. Kjøkkenet er fra 2020 og

har en flott løsning med meget god benkeplass. Her har man fliset vegg i sprutsone, noe som gir et utrolig godt inntrykk av kjøkkenet i sin helhet.

Videre i stuen er det svært romslig og det er god plass til å dele stue inn i flere soner. Her finner man naturlige løsninger på spisegruppe, sofagruppe og tv- stue. Dette er hjerte av boligen hvor man samles i gode lag med både familie og venner.

#### Soverom:

Boligen har 3 soverom i forskjellige størrelser, men av god størrelse. Disse finner man i boligen 2. etasje og de måler henholdsvis 17,1 kvm, 17,5 kvm og 6,8 kvm.

Soverommene har fine overflater og kan innredes etter ønske.

#### Bad:

Badet er helflisset med lyse fliser. Badet er fra 2020 og er utstyrt med dusjsone hvor man har to dusjsett, badekar og vegghengt bademøbel med to nedfelte proselenservanter. Badet er utrolig delikat og har veldig god størrelse. Det er også rikelig med naturlig lysinnslipp i fra 3 store vinduer på badet.

#### Loft:

Loftet er uinnredet og har mye potensial til å kunne brukes til forskjellig bruk. Her oppe er det tørt og det er opplegg til å kunne oppføre bad. Det må imidlertid søke som.

Loftet har et gulvareal på 60 kvm, hvorav 17 av dem er ikke måleverdig areal på grunn av skråtak.

#### Kjeller:

I kjelleren er det boder. Hele kjelleren måler 73 kvm.

#### Naust:

Naustet er i de senere år gjort større vedlikehold på og i den forbindelse er det i god stand. Det er også opprettet terrasse i front av naustet.

### **Standard**

Huset er over 4 plan med meget god takhøyde i alle etasjer.

Enebolig med stor tomt & naust | Kort v/ Indre Arna & Åsane | Barnevennlig | Sentralt beliggenhet |

#### Loftsetasje:

Uinnredet loftsrom: 43

#### 1 etasje:

Entre/trapperom: 13,9

Toalettrom: 1,7

Stue/kjøkken: 72,5

2 etasje:

Trapperom: 19,1

Gang/garderobe: 5,6

Vaskerom: 5,5

Bad: 13,9

Soverom 1: 17,1

Soverom 2: 17,5

Soverom 3: 6,8

Kjeller:

Trapperom: 12,0

Bod 1: 11,4

Bod 2: 10,1

Bod 3: 8,2

Bod 4: 24,3

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Diverse**

Informasjon mottatt fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon"

- "Viser til kontroll av anlegg Merkesvika 2, utført den 18.03.2013, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 190 000

### Omkostninger kjøper

7 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

179 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

181 140 (Omkostninger totalt)

198 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

200 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 371 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 388 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 390 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 398 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 275 208 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 100 830 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 302, bruksnummer 542 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/302/542:

17.01.1980 - Dokumentnr: 1399 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:255

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

- Eier av gnr 102, bnr 542 gir eier av gnr 102, bnr 255 i Arna rett til å føre opp enebolig inntill 3,5 meter fra felles grense. Overensstemmende med byggemelding datert 04.09.1979 og forplikter for seg selv og eventuelle eiere av eiendommen at all fremtidig bebyggelse på eiendommen skal holdes i en slik avstand fra det nå anmeldte bygg, som til enhver tid er bestemt i bygningsloven.

- Denne erklæring kan tinglyses på gnr 102, bnr 542 i Arna og kan ikke avleses uten samtykke fra Bergen Bygningsråd.

01.11.1974 - Dokumentnr: 924199 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:5

- Megler har forsøkt å innhente dokument, men har ikke lyktes med dette.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1306070 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:542

03.12.1974 - Dokumentnr: 26963 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:543

- Skjøte.

- Eier av naboeiendommen gnr 102, bnr 542 skal ha fri og uhindret sjøverts adkomst til sitt naust.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal

uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er opprettet terrasse i forbindelse med restaurering av naustet. Dette er ikke søkt om til kommunen.

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

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Søknad om å lage et lese- og oppholdsrom, datert 02.03.1982.
- Byggetillatelse for innredning av loftsrom på vilkår, datert 28.04.1982.
- Bortfall av byggetillatelse for innredning av loftsrom, datert 01.08.1986. Ved befaring har en konstantert at ovennevnte arbeid vedr. innredning av loftsrom, ikke har vært igangssatt. Dermed ble byggetillatelsen bortfalt.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i matrikkelrapporten.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

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

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har ikke septiktank. Det er etablert utslipp.

- Eiendommen har direkte utslipp til sjø via en privat ledning. Eier kan få pålegg om å etablere minirensanlegg/ septiktank. Hvis det blir lagt offentlige avløpsledninger som fører til rensanlegg i området kan eiendommen få pålegg om å koble seg til disse.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg ifølge kommuneplanen.

Kommuneplaner på grunnen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 98,8%

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner:

Kulturmiljø: Historiske senter Ytre Arna. Dekningsgrad 99,7%.

Landskap:

Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 97,9%.

Faresone:

Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred: 4,3%.

Gul støysone:

Vei støy - gul sone: 13,3%.

Kommunedelplan(er):

PlanID: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 99,1 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Retningslinjeområder i kommunedelplanen:

120 - Annen retningslinje. Dekningsgrad 99,1%.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Panstatus: 1

Saksnr: 202417461

- Saken gjelder formell oppstart av rullering (endring) av kommuneplanens arealdel (KPA 2018), og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-12 og 11-13.

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

PlanID: 1876000

Plantype: 30

Plannavn: ARNA. GNR 302,YTRE ARNA, FYLKESVEG 238 - LEITET

Panstatus: 3

Saksnr: 200512151

- Formålet med planen er å bedre trafikksikkerhetsforholdene i Ytre Arna sentrum.

Peter Jepsens veg gjennom sentrum skal tilrettelegges for alle trafikanter, og det skal

ryddes opp i parkeringsforholdene. Krysset ned mot Nedre fabrikk skal utvides slik at liten lastebil kommer gjennom.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 302/582

Bygningsnr: 139915992

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 11.01.2021

Saksnr: 202024206

- Gjelder Alf Bondes Veg 10.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere 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 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

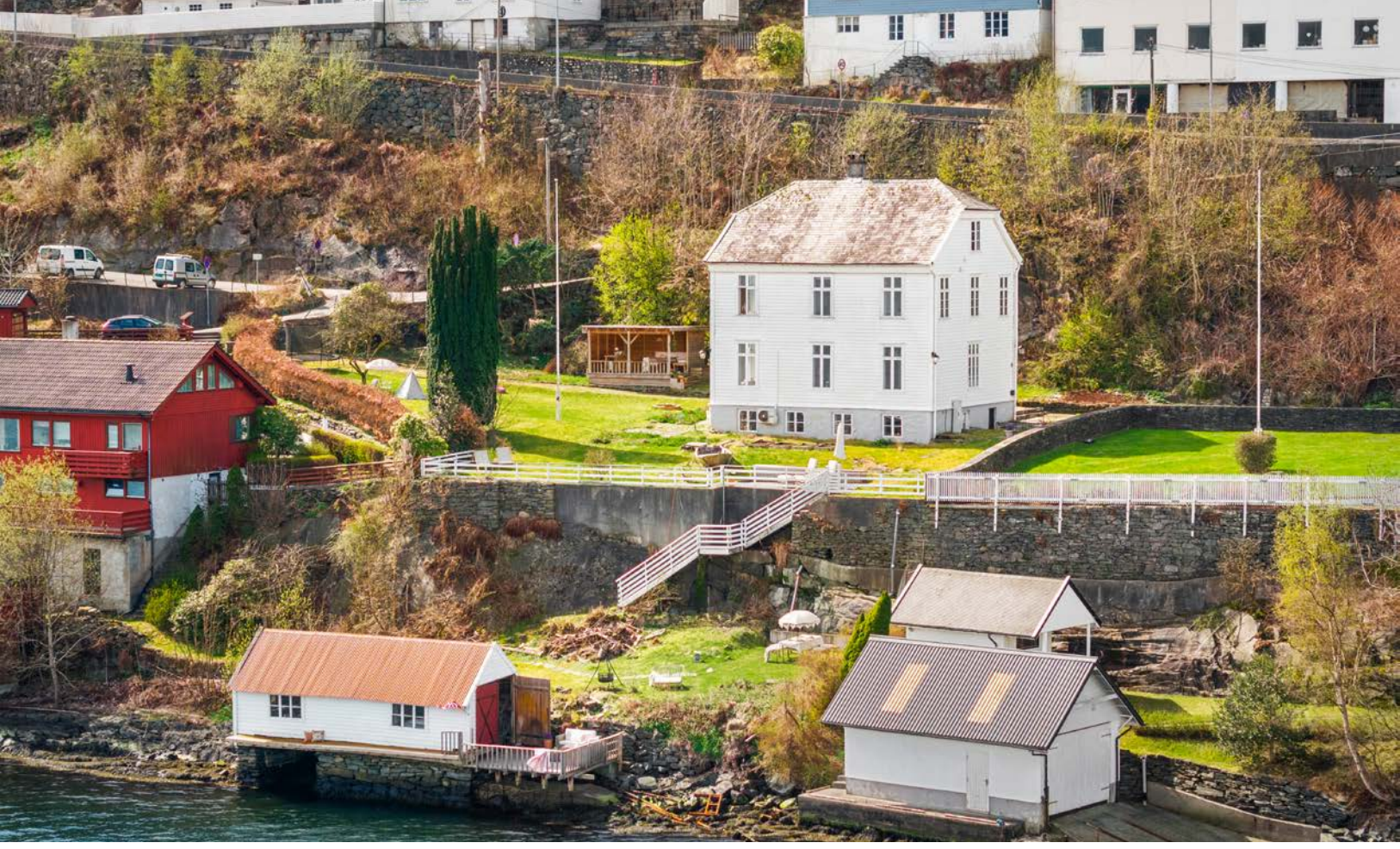
Fredrik Vatle  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026















PETER JEBSEN OG ARNE FABRIKKERS FØRSTE TID



Fabrikkier Johan Jepsens hus i Arna oppført 1850-årene. Nu kontorsjefbolig.

interessant å se at ingen av dem har hevet så meget pr. år som de hadde rett til etter kontrakten, nemlig 1000 og 500 spd. PETER JEBSENS konto for året 1859 er ufullstendig, men i 1860 hevet han 603 spd.  $8\frac{1}{2}$ , i 1861 568 spd. og i 1862 er kontoen ufullstendig. JOHAN JEBSEN hevet i 1860 418 spd.  $41\frac{1}{2}$ , i 1861 376 spd. 41, i 1862 346 spd. 31 og i 1863 375 spd. 3.

Det kunne være fristende å gjennomgå de enkelte poster, men det vil føre for vidt, dog kan det være morsomt å anføre enkelte eksempler som viser hvor beskjedent det hele var anlagt. PETER JEBSEN brukte i 1856 ikke mer enn 10 spd. pr. uke til husholdningen, enda han da var gift og hadde flere barn.  $2\frac{1}{6}$  favn ved kostet 3 spd. 108 sk., 3 alen lerret 33 sk., en mann arbeider i huset en dag for 30 skilling og drengen ANDREAS ANDERSEN i hagen en dag for 24 skilling, gartneren får derimot litt mer, nemlig 1 spd. Utenom de faste husholdningspenger anføres det av og til 1 spd. 24 sk. til madame KROEPELIEN — sikkert *Kroepeliens enke* i Bergen — og da sannsynligvis for kolonialvarer. Gjødseil til hagen og forskjellige reparasjonsarbeider ved huset omtales stadig, derimot sjelden større anskaffelser av inventar.

JOHAN JEBSENS utgifter var også meget beskjedne. På hans konto for 1859 er dog anført en del anskaffelser, således et bordservise til 21 spd. 99, glasser for 30 spd. 58, et gulvteppe (gulvløper)  $50\frac{1}{4}$  yards 32 spd. 25, møbler i Bergen 88 spd. 53 og snekker FAY for møbler 81 spd. 72, og et sybord til 8 spd. Husholdningsutgiftene utgjorde i 1859—61 6 spd. pr. uke, senere ble det 8 og en sjelden gang anføres 10 spd.































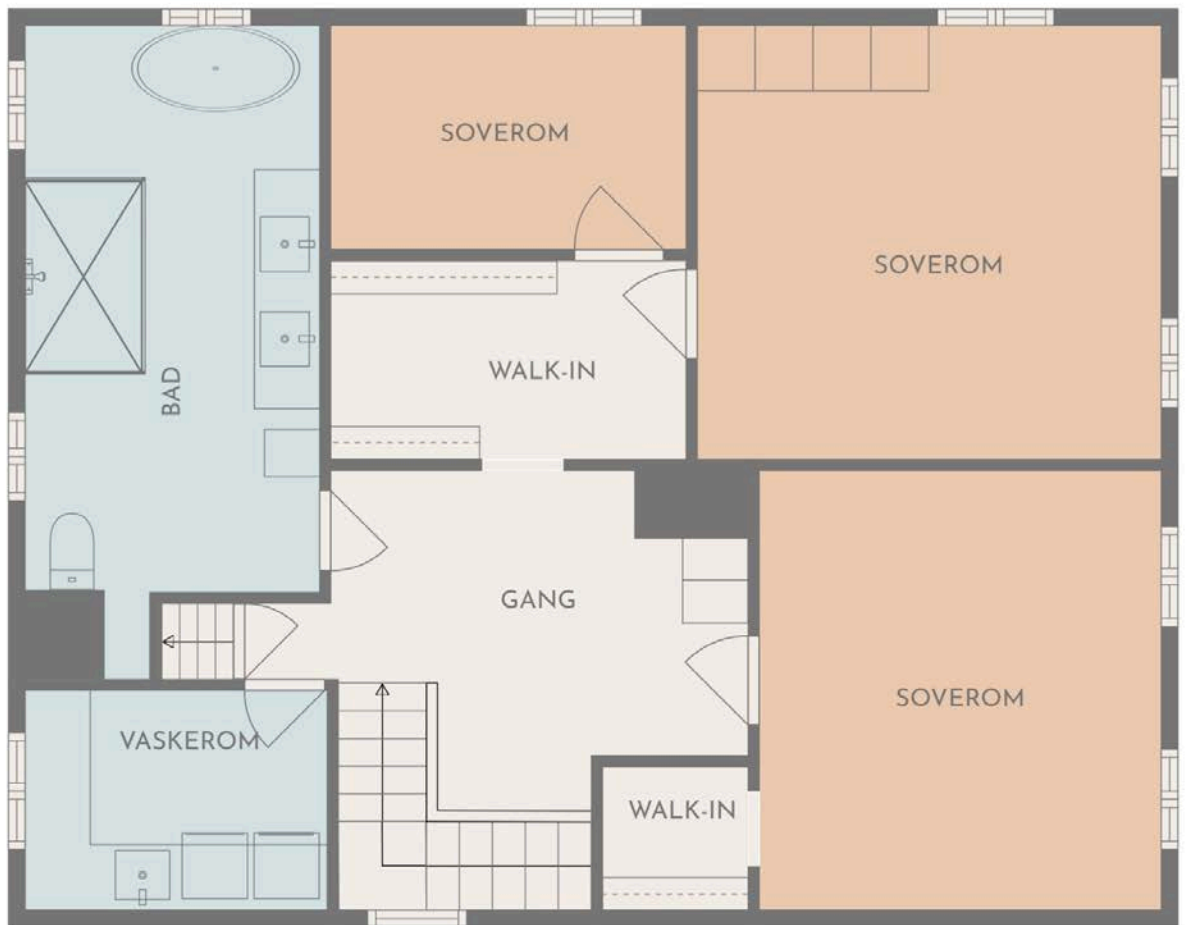




V/B

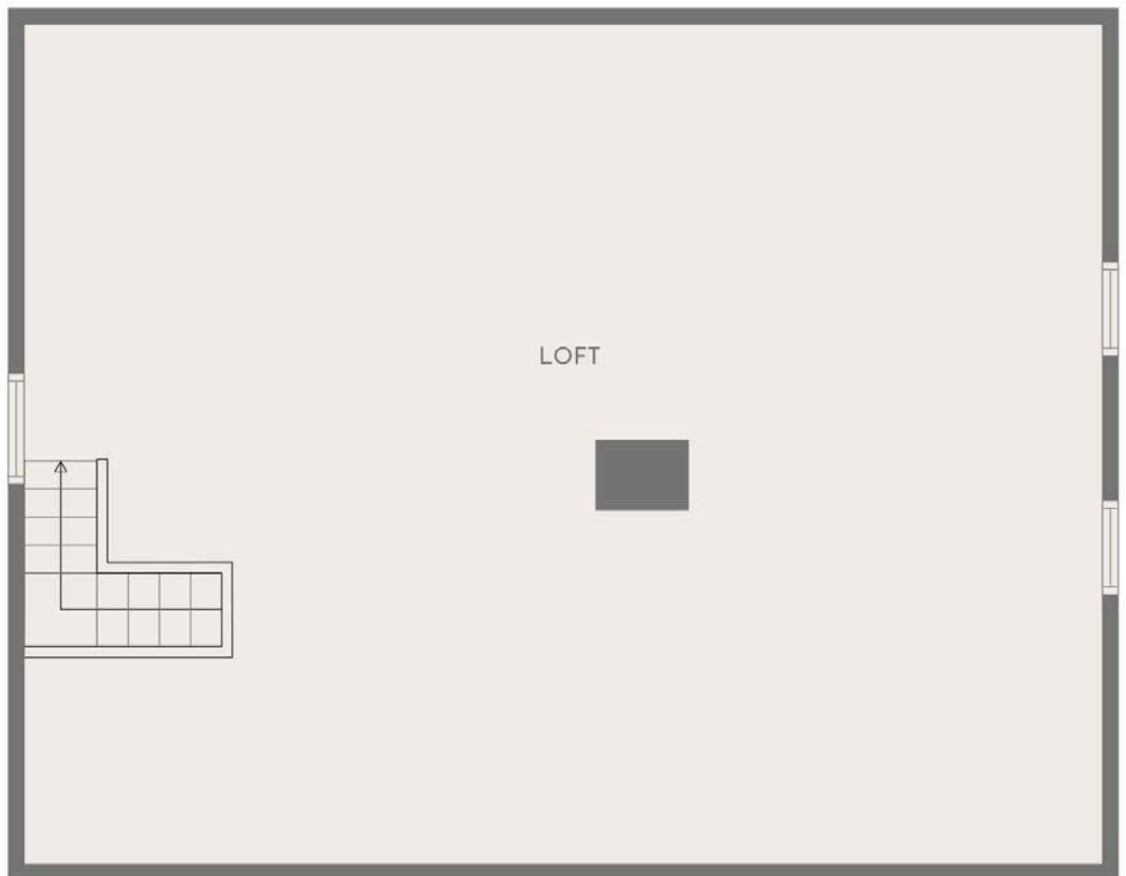


V/B





**I/B**



**I/B**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Merkesvika 2 , 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302, bnr. 542

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m<sup>2</sup> BRA-i: 294 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2426

Eiendomsverdi ref nr: VT9415

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

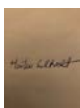


  
7-Fjellstakst as

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

# 7-Fjellstakst AS

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to plan med tillegg av kjeller, uinnredet loft og naust.  
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og heltre konstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med eldre skifer.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1860, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår oppgradert, men har også noe etterslep på vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1860

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er tekkes med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader og utførelse.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje.  
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.  
Der kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

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

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

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

Ekstern overbygget terrasse i trekonstruksjon og stor terrasse ved naust.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller og trapp i trekonstruksjon for tilkomst til naust

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og fliser av god kvalitet.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Vurdering gjelder for 1 og 2 etasje og Innvendige overflater fremstår i god stand.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik i 1 og 2 etasje

Pusset og malt pipe.  
Peis innsats ovner montert i stue og vedovn i trapperom.  
Ildfast materiale fremfor, feieluker kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder flere rom i underetasje.  
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

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

Tetting av åpninger og gjennomføringer er kontrollert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og malte plater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert ved vaskemaskin.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.  
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.  
Sluk og membran fra 2020 er kontrollert  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Mekanisk ventilasjon, men mangler løsning for innvendig tilluft.  
Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjonsoppbygging og innredning.

Bad fra 2020 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusj vegger, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusj og under badekar.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk og membran fra 2020 er kontrollert  
Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon, men mangler tilfredstillende løsning for tilluft.  
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stilfult kjøkken med profilerte fronter fra 2020 som fremstår med normal bruksslitasje.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre.  
Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling.  
Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og enkel vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i kjeller.

Avløpsrør i plast av ulik alder og type.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad  
Varmepumpe fra 2020  
200 liter Ozo vv beholder plassert i kjeller med avrenning til annet rom med sluk

Sikringssskap med automatsikringer og overspenningsvern.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Støpt ringmur med kjeller.  
Forstøtningsmur mot sjø.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.  
Septiktank av ukjent type og alder.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

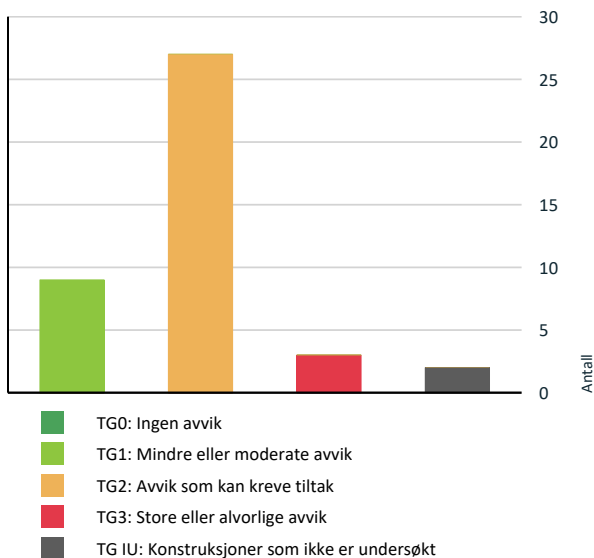
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

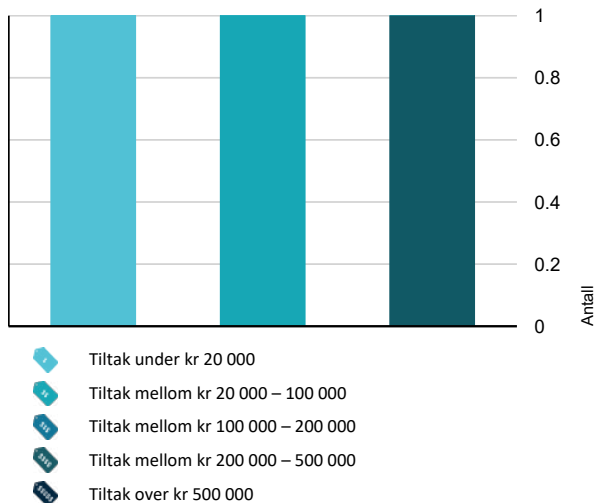
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1860

### Kommentar

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Eldre enebolig fra 1860 med oppgradert standard i flere omganger.

### Vedlikehold

Fremstår ivaretatt, men har også noe lokalt etterslep på vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Diverse oppgraderinger
------	---------------	------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket ble inispisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er tekket med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader og utførelse.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

Tekking ha høy slitasje grad, er mosegrodd og har ujevne partier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og oppgradering må påregnes



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.  
Der kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

#### Vurdering av avvik:

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

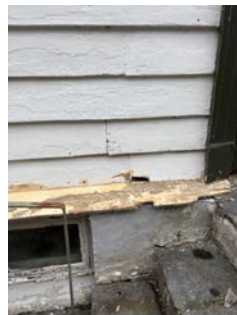
Synlig slitasje og skjevhet på renner og nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og sprekker i treverk registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Synlig spor etter mit i taksperrer og undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Tiltak må påregnes.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av et stort antall vinduer

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre ytterdør av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Enkel kjellerdør er kontrollert for samme.

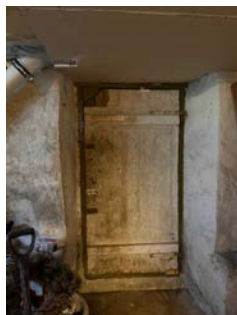
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Ekstern overbygget terrasse i trekonstruksjon og stor terrasse ved naust.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noe slitasje i dekke og rekkverk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## TO 3 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller og trapp i trekonstruksjon for tilkomst til naust

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.  
Gjelder trapp til naust

#### Konsekvens/tiltak

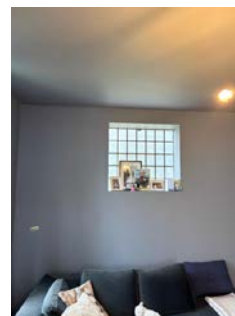
- Andre tiltak:

Det må påregnes betydelig oppgradering for sikker tilkomst

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat og fliser av god kvalitet.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Vurdering gjelder for 1 og 2 etasje og Innvendige overflater fremstår i god stand.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik i 1 og 2 etasje



### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pusset og malt pipe.  
Peis innsats ovner montert i stue og vedovn i trapperom.  
Ildfast materiale fremfor, feieluker kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Nærmere undersøkelse anbefales, oppgradering må påregnes.  
Estimat gjelder nærmere undersøkelse

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

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

Gjelder flere rom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

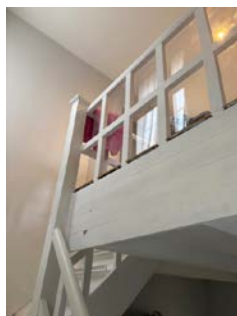
Noe avvik etter dagens krav

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med disse avvik

# Tilstandsrapport



## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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



## TO 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tetting av åpninger og gjennomføringer er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nytt materiale som ikke er egnet eller tilstrekkelig tildekket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > VASKEROM

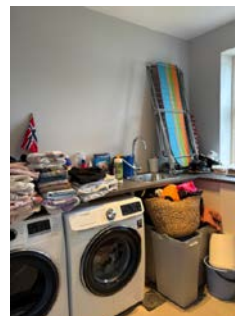
#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og malte plater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



### 2 ETASJE > VASKEROM

## TO 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert ved vaskemaskin.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.  
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Betydelig tilluft til rommet via sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av årsak anbefales.



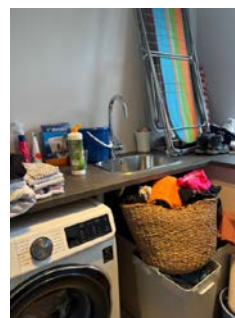
## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, men mangler løsning for innvendig tilluft.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking grunnet konstruksjonsoppbygging og innredning.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2020 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusj vegger, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2020      Kilde: Eier



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2020      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 2020      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og svertesopp i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal oppgradering og vedlikehold må påregnes



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskeneskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.

Årstall: 2020      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

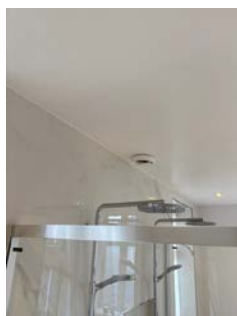
Mekanisk ventilasjon, men mangler tilfredstillende løsning for tilluft.

#### 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.



## 2 ETASJE > BAD

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Stilfult kjøkken med profilerte fronter fra 2020 som fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## SPELALROM

## 1 ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra entre.

Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling.

Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og enkel vask.

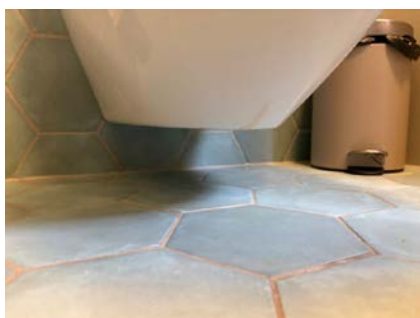
#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast av ulik alder og type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Gjennomføringer mangler tilstrekkelig utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må påregnes tiltak ved gjennomføring i kjeller



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder plassert i kjeller med avrenning til annet rom med sluk

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt ringmur med kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot sjø.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgradering må ses i sammenheng med drenering

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## **Septiktank**

### Beskrivelse

Septiktank av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

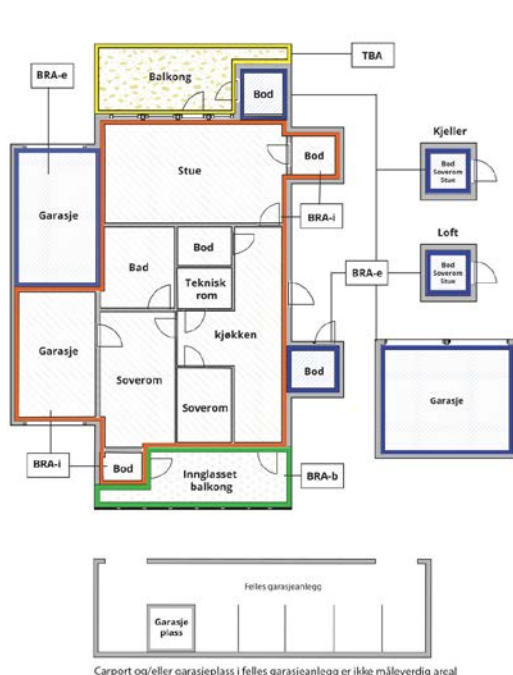
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

## 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 branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	43			43		17	60
1 etasje	89			89	35		89
2 etasje	89			89			89
Kjeller	73			73			73
<b>SUM</b>	<b>294</b>				<b>35</b>	<b>17</b>	<b>311</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>294</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Uinnredet loft		
1 etasje	Entré/trapperom, toalettrom, stue/kjøkken		
2 etasje	Trapperom, gang m/garderobe, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Loftsetasje:

Uinnredet loftsrom:

1 etasje:

Entre/trapperom: 13,9

Toalettrom: 1,7

Stue/kjøkken: 72,5

2 etasje:

Trapperom: 19,1

Gang/garderobe: 5,6

Vaskerom: 5,5

Bad: 13,9

Soverom 1: 17,1

Soverom 2: 17,5

Soverom 3: 6,8

Kjeller:

Trapperom: 12,0

Bod 1: 11,4

Bod 2: 10,1

Bod 3: 8,2

Bod 4: 24,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Diverse oppgraderinger

### Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	190	104
Naust	0	38

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	542		0	2129.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Merkesvika 2

### Hjemmelshaver

Fjellanger Ann-Kristin, Bjotveit Gisle Bjørndal

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i område med variert bebyggelse.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikk, skole, barnehager og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

### Regulering

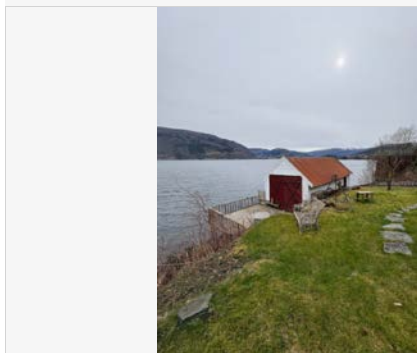
Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse, næring og bolig.

### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier

## Bygninger på eiendommen

### Naust

**Anvendelse**

Naust

**Byggeår****Kommentar****Standard**

Naust med ukjent alder med gjennomgående enkel standard.

**Vedlikehold**

Fremstår med lokalt etterslep på vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Gisle Bjørndal Bjotveit

Ann-Kristin Fjellanger

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Merkesvika 2

5265 Ytre Arna

4601-302/542/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Bjørndalservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rør/vann. Total rehabilitert baderom, toalettrom og vaskerom

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

• **Ja**

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

Utført med de beste produktene på markedet av fagfolk. Smøremembran og selvklebende slukmansjetter

---

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

• **Ja**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har vært rotter, men ble satt opp rottefeller, dette er flere år siden. har ikke vært et problem

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** G.B.B

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp rottefeller

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Alt er skiftet innvendig i boligen. Har også skiftet deler av avløp utenfor bolig der det har vært brudd på avløpet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** G.B.B AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt er skiftet innvendig i boligen. Har også skiftet deler av avløp utenfor bolig der det har vært brudd på avløpet

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** G.B.B

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt er skiftet innvendig i boligen. Har også skiftet deler av avløp utenfor bolig der det har vært brudd på avløpet

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** G.B.B

**Beskrivelse av arbeidet:** Har blendet 2 ildsted og montert en ovn i peisen

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Skaar elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet alt av elektrisk innvendig og tilførsel utvendig. Satt opp nytt sikringskap utvendig og fordeler innvendig

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Merkesvika 2 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	4 min	0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min	4.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	20 km
Bergen Flesland	34 min	

## Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	9 min	6.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	13 min	8.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	12 min	9.8 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	13 min	9.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min	8.1 km
Arna videregående skole 200 elever	12 min	7.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

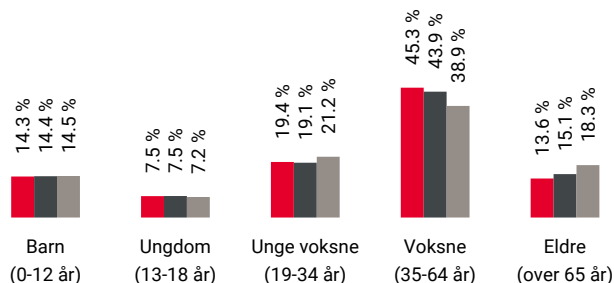
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 62/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min	0.7 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min	2.2 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min	5.2 km

## Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



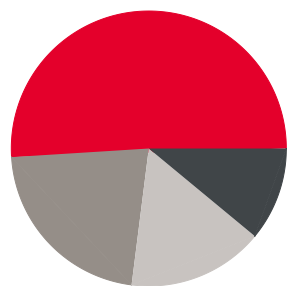
### Trafikk

Lite trafikk 80/100

## Sport

Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Tuftedalen Ballspill	11 min	0.9 km
S-Camp Åsane	9 min	
SATS Horisont	10 min	

## Boligmasse



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

«Godt miljø og flott utsikt»

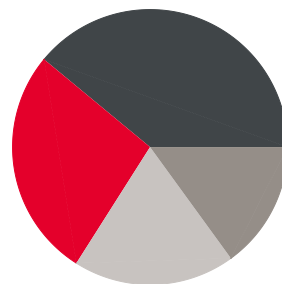
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

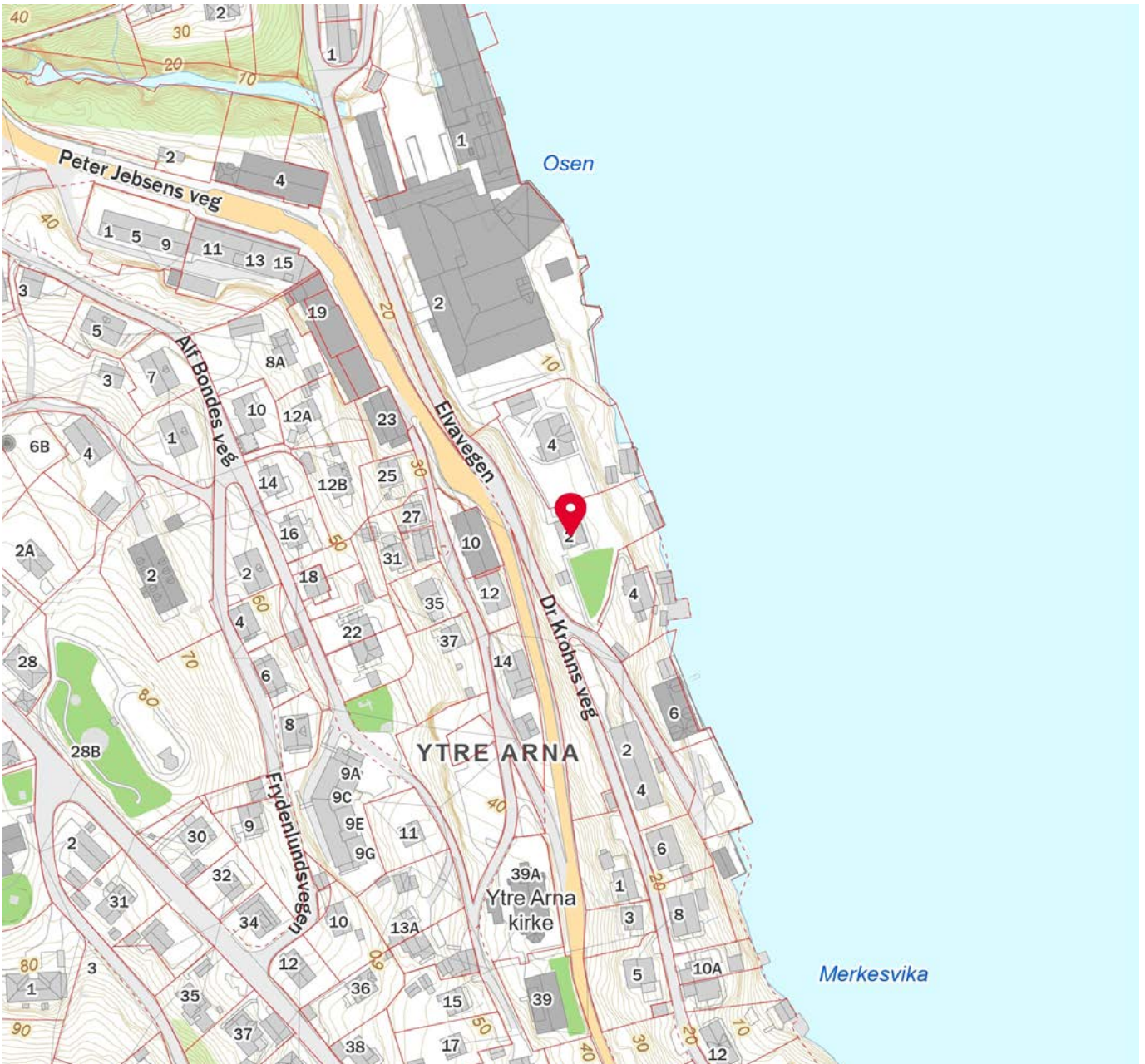
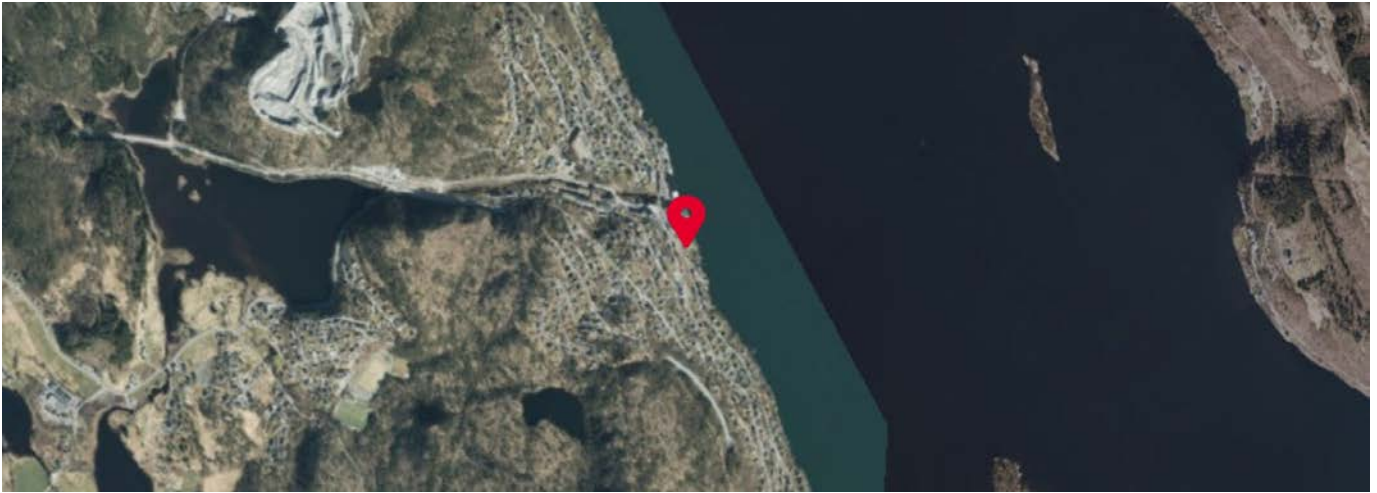


0% 45%

- Ytre Arna
- Ytre Arna
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Merkesvika 2  
5265 YTRE ARNA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Vatle

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre