



aktiv.

Peter Jebsens veg 46, 5265 YTRE ARNA

**Enebolig over 4 plan med
moderniseringsbehov. Stor tomt!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-
Total ink omk.:	Kr 2 490 000,-
Selger:	Anne Grete Eide
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1932
BRA-i/BRA Total	224/284 kvm
Tomtstr.:	717.4 m ²
Soverom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 302, bnr. 63
Oppdragsnr.:	1505250273

Velkommen til visning!- Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Peter Jebsens veg 46.

Verdt å nevne:

6 soverom

2 balkonger

Gode solforhold

Kort vei til skoler og barnehager

Nærhet til mange fine turområder

Gangavstand til dagligvarebutikk

Boligen går over fire plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Kjeller etasje: Kjellerstue, boadareal og vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapp/gang, 3 soverom, bad.

Loft etasje: 2 soverom, gang.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	94
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 284 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² kjellerstue, bodareal og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entre/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken, stue.

BRA-e: 60 m² Garasje, verksted/hønsehus

2. etasje

BRA-i: 66 m² trapp/gang, 3 soverom, bad

3. etasje

BRA-i: 24 m² 2 soverom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

717.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med diverse beplanting, hønsehus, garasje og flere biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i Ytre Arna med kort vei til flotte turområder. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikk, kafè og Kulturhus med bibliotek.

Det er ellers ca. 6-8 minutters kjøring til Øyrane Torg. På Øyrane Torg finner du de fleste servicetilbud som butikker, bakeri, flere spisesteder, vinmonopol, apotek, tannlegekontor, legekantor, bensinstasjon m.m.

Med bil er det ca. 13 minutters kjøretur til Åsane, og ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Det er det kort vei til busstopp hvor man kan ta bussen til Arna Stasjon, ved Øyrane Torg. Herfra har toget hyppige avganger til og fra Bergen sentrum - med en fartstid på under 10 minutter.

Det er flere fine turområder i området med turstier opp til både Storeknappen, Spåkefjellet eller rundturen til Stemmevatnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 0.8 km

Kidsa Festtangen (0-5 år) 1.7 km

Indre Arna barnehage (0-5 år) 4.7 km

Skoler:

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 1.2 km

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 7 km

Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 7.8 km

Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 10.2 km

Breimyra skole (8-10 kl.) 9.8 km

Arna videregående skole 7.1 km

Åsane videregående skole 8.6 km

Aktiviteter:

Gamleveien nr.23 i Arna (Ballspill) 0.7 km

Ytre Arna skole (Aktivitetshall, ballspill) 1.2 km

Aktiv365 Arna (treningssenter) 6.1 km

S-Camp Åsane 7.2 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon.

Yttervegger: Trekonstruksjon med liggende kledning.

Takkonstruksjoner: Saltak. Taktekking med sutak, lekter og skifer. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger: Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold de seinere år.

Vinduer og dører: Vinduer og dører med eldre dato.

Terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres.

Altan 2 etasje: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak.

Loft: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Trapp til kjeller: Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Trapp til 2 etasje: lysåpninger på trappen oppfyller ikke dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen.

Trapp til loft: Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg, lav gang høyde.

VVS: TG2 er satt grunnet alder rør installasjon.

Innvendige overflater kjeller: Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstillers ikke dagens krav eller forventninger til standard.

Innvendige overflater 2 etasje: Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstillers ikke dagens krav eller forventninger til standard.

Innvendige overflater 1 etasje: Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard.

Verksted / hønsehus: Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

Garasje: Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påberegnes.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

Kjeller.etg: 58 m² BRA / 58 m² BRA-i

1.etg: 76 m² BRA / 76 m² BRA-i

2.etg: 66 m² BRA / 66 m² BRA-i

Loft.etg: 24 m² BRA / 24 m² BRA-i

For ekstra lagringsplass er det Garasje 33m², verksted/hønsehus 27m² -(kjeller ikke målbar grunnet høyde)

Standard

Innvendige overflater Kjeller |

Gulv: Tregulv i kjellerstue, øvrige gulv er betong gulv.

Vegger og tak: Vegger og tak i kjellerstue er kledd med trepanel, øvrige rom er uinnredet bod areal.

Innvendige overflater 1.etg |

Gulv: Fliser på bad, belegg i gang, laminat med varierende dato i øvrige rom.

Vegger og tak: Fliser på vegger på bad, øvrige vegger er kledd med panel og sponplater, takplater i alle himlinger. Merker etter tidligere lekkasje i himling i stue. Det er på befaringsdagen ikke utslagsgivende verdier ved fukt måling.

Innvendige overflater 2. etg |

Gulv: Fliser på bad, belegg og laminat på øvrige rom.

Vegger og tak: Baderomspanel på bad, øvrige vegger er kledd med panel, spon og MDF panel. Takplater i alle himlinger.

Boligen går over fire plan og inneholder:

Boligen har moderniseringsbehov for å nå dagens krav til standar.

Velkommen inn!

Kjeller:

Kjellerstue |

Vi kommer inn i en romslig kjellerstue. Her ligger alt til rette for å skape en koselig sofakrok og en behagelig TV-stue.

Vaskerom |

Vaskerommet gir deg mulighet til å skape praktiske løsninger med vaskemaskin, tørketrommel og klesstativ, for å gjøre hverdagen både enklere og mer oversiktlig.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det bod i kjelleretasjen. Denne har ikke målbart areal grunnet høyde.

1. Etg:

Stue |

Stuen er romslig og gir god plass til ønsket sittegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til husets balkong.

Kjøkken |

Kjøkkenet har eldre innredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin og ventilator.

Soverom |

I 1. etasje er det et soverom og et soverom/stue.

Bad |

Badet i 1. etasje måler 3.1 m² og inneholder: Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på

vegg, gulvmontert toalett og innredning med servant.

Balkong |

Betong terrasse målt til 10 m². Tilkomst fra stue.

2. Etg:

Soverom |

To romslige soverom. God plass til å møblere med senger, garderober og andre småmøbler.

Bad |

Badet i 2. etasje måler 8.3 m² og inneholder: Badekar, gulvmontert toalett og innredning med servant.

Balkong |

Balkongen er målt til 9 m².

Loft:

Soverom |

To luftige soverom.

Andre opplysninger:

- Plast sluk/avløp
- Naturlig ventilasjon
- Varmtvannsbereder i kjelleren
- Sikringsskap med automatsikringer etablert på loft.

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

Parkering på egen tomt. Plass til flere biler. Garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler. Varmepumpe i kjellerstue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 21 122

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgifterne.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 421,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 187 599

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 750 397

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser.

Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator og vi tar derfor høyde for at det kan være feile beregninger.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 63 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:

4601/302/63:

11.04.1932 - Dokumentnr: 911551 - Bestemmelse om gjerde

16.04.1969 - Dokumentnr: 502712 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

11.04.1932 - Dokumentnr: 900217 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:1

OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 12-18, 20 OG 26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1243551 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:63
11.04.1932 - Dokumentnr: 911534 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

11.04.1932 - Dokumentnr: 911537 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:18
Bestemmelse om vannrett

11.04.1932 - Dokumentnr: 911540 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:20
Bestemmelse om vannrett

11.04.1932 - Dokumentnr: 911562 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:706
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskrift av tinglyst servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Det foreligger tegninger datert 10.02.1932. Tegningene er ikke stemplet av kommunen, og megler har ikke kunne kontrollere om disse er godkjent. Tegningene viser boligen

med tre etasjer. Underetasje, 1.etasje og 2.etasje. Det foreligger ikke tegninger av loftet.

Det foreligger søknad, godkjenning og tegning vedr. oppføring av garasje, datert 1960. Det foreligger ikke sluttmelding (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) på gjennomført arbeid.

Det foreligger stemplet tegning av uthus, datert 29.10.1952. Tegningen er stemplet av tidligere Ytre Arna bygningsråd, men det kommer ikke frem hvorvidt tiltaket er godkjent eller ikke.

Tilbygget ved inngangspartiet er trolig fra 1960-tallet. Det foreligger byggeanmeldelse på tilbygg bolig. Arbeidet er ikke slutført.

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.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Områdenavn: ØB

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_1

Beskrivelse: Historiske senter Ytre Arna

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: pAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_4

Beskrivelse: Historiske veifar

Dekningsgrad: 1,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 54,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 4,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelseområde: #9

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 16060000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk overgrenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 490 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 505 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 508 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger

har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Premium markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Boligfoto m/dronefoto: 9 000,-
Hovedvisninger/overtakelse per stk: 3 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

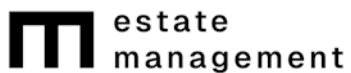
Salgsoppgavedato

19.09.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Peter Jebsens veg 46

5265 YTRE ARNA

4601/302/0/63/0/0

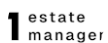
Rapportdato

13.09.2025

TG 0		0
TG 1		2
TG 2		24
TG 3		2
TG IU		2

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Befaring utført den 07.09.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Peter Jebsens veg 46 , 5265, YTRE ARNA

Matrikkel: 4601/302/0/63/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1932 : kilde PropCloud

Tomt: 717.40 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Mons Norvald Eide

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: trekonstruksjon med liggende kledning. Takkonstruksjon: Saltak.Taktekking med sutak, lekter og skifer. Takrenner og nedløpsrør i plast. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BRA-e			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 60 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Garasje 33m ² , verksted/hønsehus 27m ² - (kjeller ikke målbar grunnet høyde)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Kjeller			
BRA-i 58 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i kjellerstue, bodareal og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1 etasje			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken, stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

2 etasje			
BRA-i 66 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i trapp/gang, 3 soverom, bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Loft			
BRA-i 24 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 2 soverom, gang	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 224 m ²	BRA-e 60 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 284 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:187m2 / S-Rom:97m2

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger : Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold de seinere år. Kledningen fremstår for det meste som solid, Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Vinduer og dører: Vinduer og dører med eldre dato. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse på ca 10m2 : Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Altan 2 etasje - 9m2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen, TG2 grunnet alder.

Loft: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen, TG2 grunnet alder.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen, tiltak må påberegnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad 1 etasje - 3.1m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 etasje - 3.1m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad 1 etasje - 3.1m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bad 2 etasje - 8.3m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Trapp til kjeller : Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Trapp til 2 etasje : lysåpninger på trappen oppfyller ikke dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen.

Trapp til loft : Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg, lav gang høyde.

VVS: TG2 er satt grunnet alder rør installasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Innvendige overflater kjeller : Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes.

Innvendige overflater 2 etasje: Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes. Tydlige tegn på tidligere vannlekkasje på et soverom, det er på befaringsdagen ikke noe utslagsgivende verdier ved fuktmåling i området.

Innvendige overflater 1 etasje : Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes.

Verksted / hønsehus : Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

Garasje - 33m2 : Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad 2 etasje - 8.3m2 - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad 2 etasje - 8.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad 1 etasje - 3.1m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Bad 2 etasje - 8.3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Delvis, store deler av kjeller er uten påforing.

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

I kjellerstue

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til fukt ved innvendig inspeksjon, det er derfor ikke gjort videre undersøkelser.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold de seinere år. Kledningen fremstår for det meste som solid, Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer av eldre dato, hovedsakelig vinduer fra 60 og 70 tallet, vindu på bad i 1 etasje er datert 1993 og vindu på kjøkken er datert 2011.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdører av eldre ukjent dato.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Se generell beskrivelse

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dører med eldre dato. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



Vindu i kjeller

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Betong terrasse med tilkomst fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

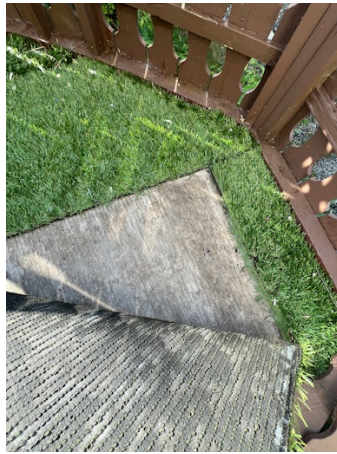
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan i 2 etasje, terrasse lemmer er tatt opp, det mangler spiler på rekkverk.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



11

Takkonstruksjon

TG 2



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Mansardtak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen, TG2 grunnet alder.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Der dette er mulig.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Spor etter tidligere lekkasje på rom på loft

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, uten inngripende tiltak. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen, TG2 grunnet alder.

Bilde

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Tiltak må påberegnes.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen, tiltak må påberegnes på sikt.

Levetid:



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder kan ikke dokumenteres, men på bakgrunn av materialvalg er det tydelig at badet er renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bilde

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen og utstyr fremstår som forventet med tanke på alder og har behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder kan ikke dokumenteres.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Våtromsplater har sprekker rundt blandebatteri til badekar og skjøter i våtsone buler.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 3** **Kommentar:**

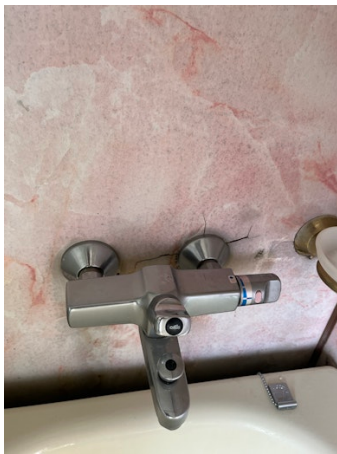
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen og utstyr fremstår som forventet med tanke på alder og har behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse, belegg i trinn.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

lysåpninger på trappen oppfyller ikke dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg, lav gang høyde.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg, lav gang høyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

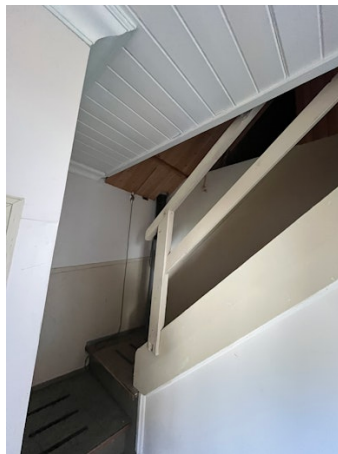
Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent når.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe i kjellerstue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oso 200L varmtvannsbereder i kjeller. Produksjonsår 2004

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG2 er satt grunnet alder rør installasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på loft

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Bilde



23 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, av eldre dato

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

24 Innvendige overflater kjeller

TG 2

Overflater gulv

tregulv i kjellerstue, øvrige gulv er betong gulv.

Overflater vegg / himling

Vegger og tak i kjellerstue er kledd med trepanel, øvrige rom er uinnredet bod areal.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes.

Overflater gulv

Fliser på bad, belegg og laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Baderomspanel på bad, øvrige vegger er kledd med panel, spon og mdf panel.

Takplater i alle himlinger.

Bilde**Bilde**

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes.

Tydlige tegn på tidligere vannlekkasje på et soverom, det er på befaringsdagen ikke noe utslagsgivende verdier ved fuktmåling i området.

Overflater gulv

Fliser på bad, belegg i gang, laminat med varierende dato i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, Øvrige vegger er kledd med panel og sponplater, takplater i alle himlinger.

Merker etter tidligere lekkasje i himling i stue. Det er på befaringsdagen ikke utslagsgivende verdier ved fukt måling.

Bilde**Bilde**

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert. Det er registreres overflater av eldre dato og stedvis noen merker/hakk/skader. Overflatene tilfredsstill ikke dagens krav eller forventninger til standard. Tiltak må påberegnes.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fukttinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

Bilde

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Grunnet vedlikeholdsetterslep er det er behov for tiltak.

Bilde**Bilde**

PETER JEBSENS VEG 46 - 4601/302/0/63/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250273	
Selger 1 navn	
Anne Grete Eide	
Gateadresse	
Peter Jebsens veg 46	
Poststed	Postnr
YTRE ARNA	5265
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Margot og Mons Eide
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Grete Eide
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1505250273

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er lekasje ved vindu på utbygg andre etasje. Det er (rørplanter) veit ikkje navne på desse, men veit at det er spesialavfall, eller må brennes. Ellers veit eg ikkje om noko

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grete Eide	7118e053240eb57785f59f b332c4340eedd61cc2	11.09.2025 15:16:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250273

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

Jnr. 1765/69
ark. 774-25
BL/RH



STATENS VEGVESEN
HORDALAND VEGKONTOR

D. 3b.



Herr Olav Hannisdal,
5265 YTRE ARNA,

Søknad om å legga ~~længe~~, over eller i offentlig veg vass-, ~~kloakk- og anna~~
leidning eller renne, varerampar, murar o. l. jfr. veglova § 32.

Underskrivne: Olav Hannisdal

som er eigar av eigedomen Fjelsted av Arne ytre
gnr. 102 bnr. 63, i Arna kommune

søker med dette om løyve til å legga over/under/længe eller merare¹⁾ offentlig veg som
3 meter fra vegkant ved riksveg/fylkesveg nr. 560, Vågsbotten-Indre Arna,

slik innretning: Vassleidning

etter vedlagte skisse.

For samtykke etter søknaden vedtar eg for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av
eigedomen desse

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselstilt etter vegvesenet sine føresegner.
2. Vegen vil bli satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.
3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.
4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
For graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e. l. for å hindra at moglege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.
5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m. v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

6. Eg samtykker i at vilkåra blir tinglyste på min kostnad som hefte på eigedomen min.

7. (Moglege tilleggsvilkår).

Topp av leidning må leggjast minst 1,0 m. under
vegplanum og øvste halvdel av grøfta må fyllest med kult
og gruse

For reparasjon av asfaltdekke skal betalast kr. 30,-
pr. m². etter seinare oppmåling av vegvesenet.

Yte Orma den *16/4 69.*

Olav Amundal

Som eigar

Til vitring:

.....

.....

Sendast til:

De får med dette løyve til å gjera det arbeidet De søker om og på dei vilkåra som
De har skrive under på.

Løyvet gjeld frå idag. Arbeidet må vera utført innan 1 - eitt - år. Løyvet fell elles bort.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølge:

Vi gjer serskilt merksam på at arbeidsstaden som nemnt må kontrollerast før det vert
gitt løyve til å setja arbeidet igang.

Stempel nr. 575,-

Dagb. nr.
15439 31.7.73
 Bergen byskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede, Olav Hannisdal, født 11.8.1897, skjøter dg
overdrar herved min eiendom F. Jøbsens vei 46, gnr. 102
bnr. 63 og 217 i Ytre Arna, Bergen til

Ole Hannisdal, f.8/8-1932.

for en kjøpesum stor

kr. 50.000.00 - femtitusen kroner o/loo ----

som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren forbeholder seg vederlagsfri borett for seg og
sin hustru så lenge de lever. Verdien av dette er medtatt i kjøpe-
summen.
Forøvrig overdras eiendommen slik den foreligger på over-
dragelsestidspunktet slik kjøperen har gjort seg kjent med
den ved besiktigelse.

Kjøperen bærer de med handelen forbundne omkostninger såsom
stempel og tinglysningsgebyr, samt utgifter til opprettelse
av kontrakt/skjøte.

Bergen *28/7* 1973.

Olav Hannisdal
.....
Olav Hannisdal.

Som gift med Olav Hannisdal samtykker jeg, Randi Hannisdal,
i nærværende overdragelse. D.u.s.

Randi Hannisdal
.....
Randi Hannisdal

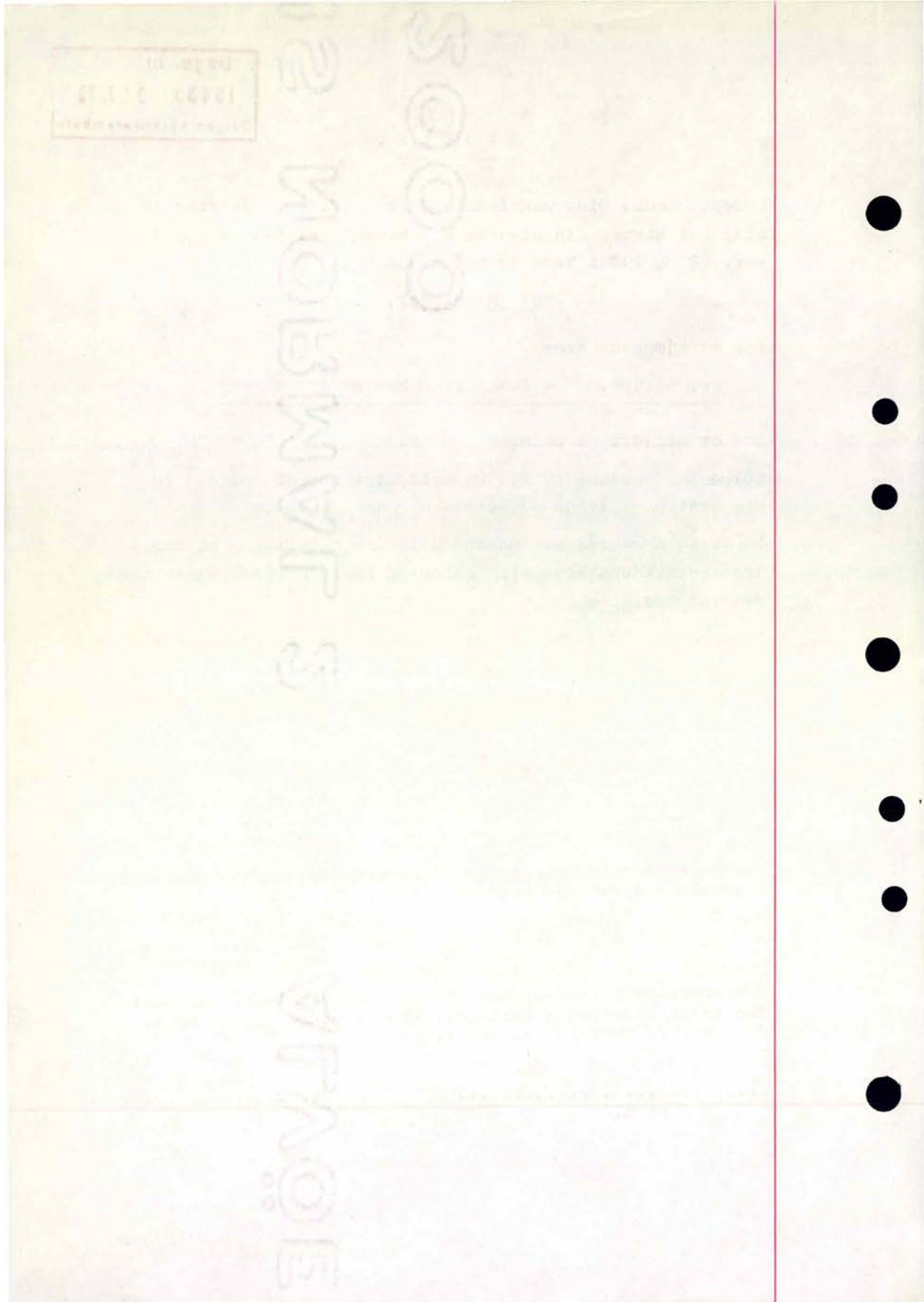
Undertegnede bekrefter herved at Olav Hannisdal og Randi
Hannisdal egenhendig har underskrevet dette skjøte og at
de begge er over 20 år. D.u.s.

Johannes Rindheim
.....
Navn.

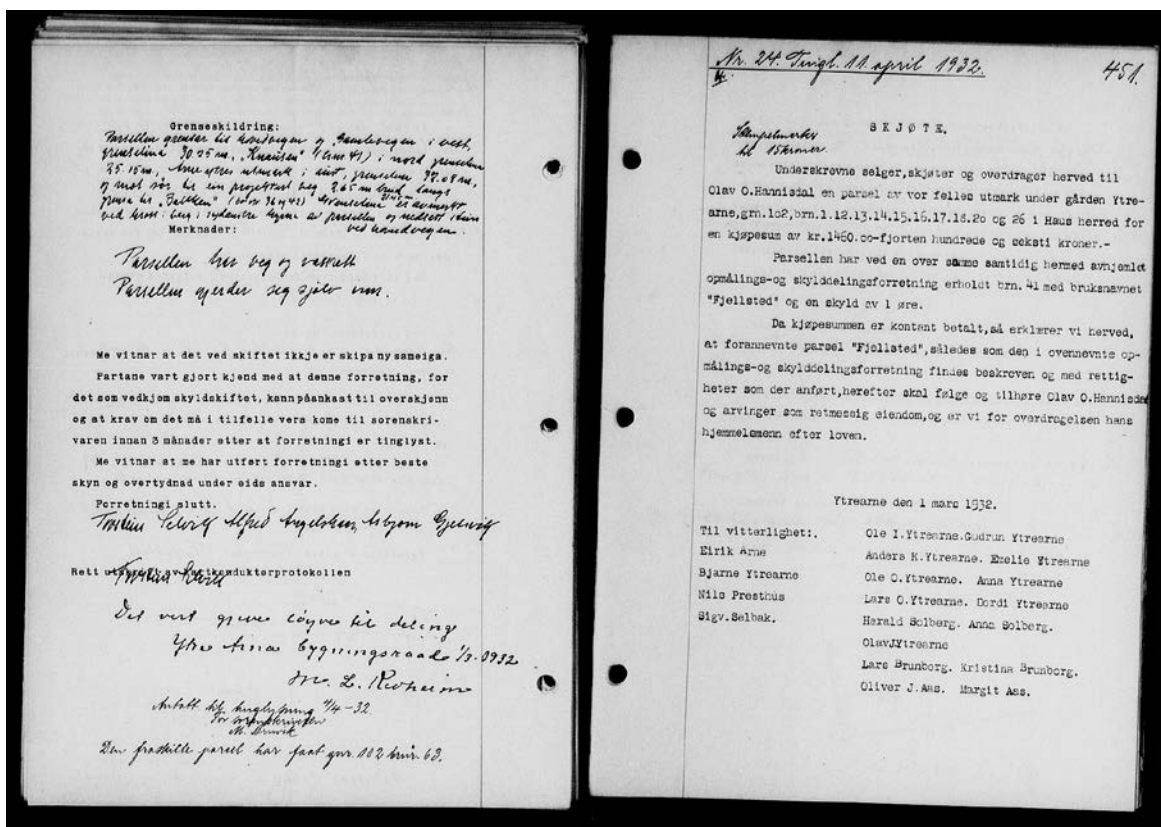
Født: *10/3-1917*
Adr. *Dr. Krohnsveg. 28,*
5265 Ytre Arna

Rigmor Rindheim
.....
Navn.

Født: *20/12-1919*
Adr. *Dr. Krohnsveg 28*
5265 Ytre Arna



77



Gjeldende servitutter:

Ytre Arna den *6. november* 19 *53*

O. H. H. *O. H. H.*
byggeherre. anmelder

O. H. H.
ansvarshavende.

Byggeanmelding i vart landsame av Ytre Arna bygningsråd i møte
24. d.m. der det vart gjort sovore vedtak:

"Uthuset kan plasserast som påvist i terrenget. Avstand frå nordre grenselina
"4, = m.. Avstand frå Austre grenselina 5, = m. og frå våningshuset på vestside
"3, = m..

" Elles kan huset byggjast på vilkår av at arbeidet til kvar
"tid vert utført i samsvar med bygningsloven og gjeldande forskrifter."

Ytre Arna bygningsråd, den 25. nov. 1952.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ekstertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J.nr.

Byggeanmeldelse
for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold
bygningslovens § 131.

OPTISK
01 NOV. 1991
ARKIVERT

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemdet det fastsatte gebyr innsendes til bygningssejens kontor.

Til

Bygningsrådet

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. *317. Tj. 1. del I*
P. 1. del I gate nr. *44* aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, samlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ *1.000*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse *3.800* m² *bygd fra 1950-1951*
Eldre bebyggelse areal *0* m² *muligens gamle og derfor*
Areal av nybygg *38* m² *hermed*
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *2. etg.*

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *0*

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: *gode*

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: *gode forhold*

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetssfarlige anlegg: *nei*
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: *ingen*

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: *ingen*

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *4 m.*

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon: *4. x 4-bokst + blakst + overheng*
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

§ 81. Isolasjon: *ingen*

§ 87. Takteknig: *skjegg med betong*
(Se dept. forskrifter kap. X.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

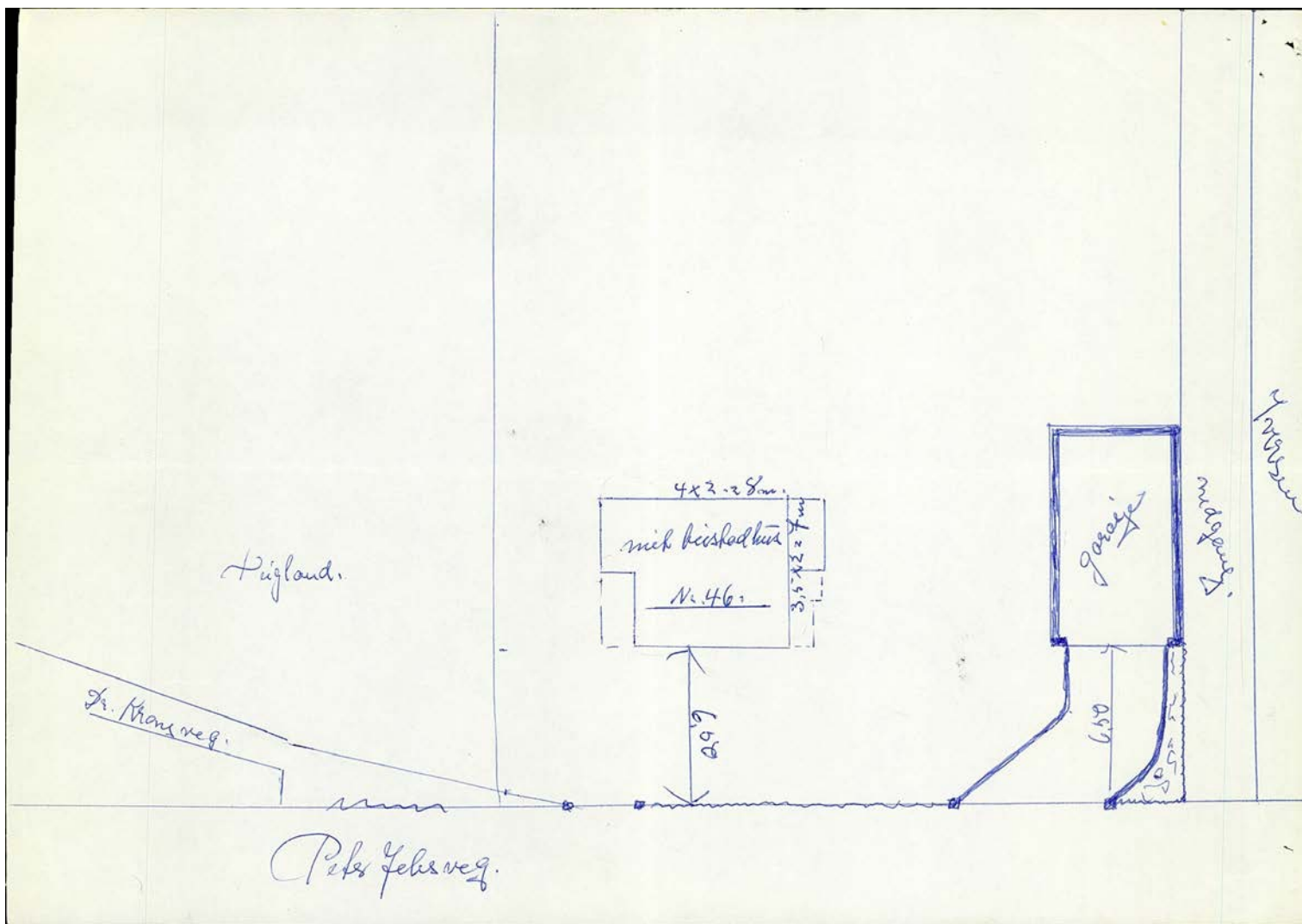
§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

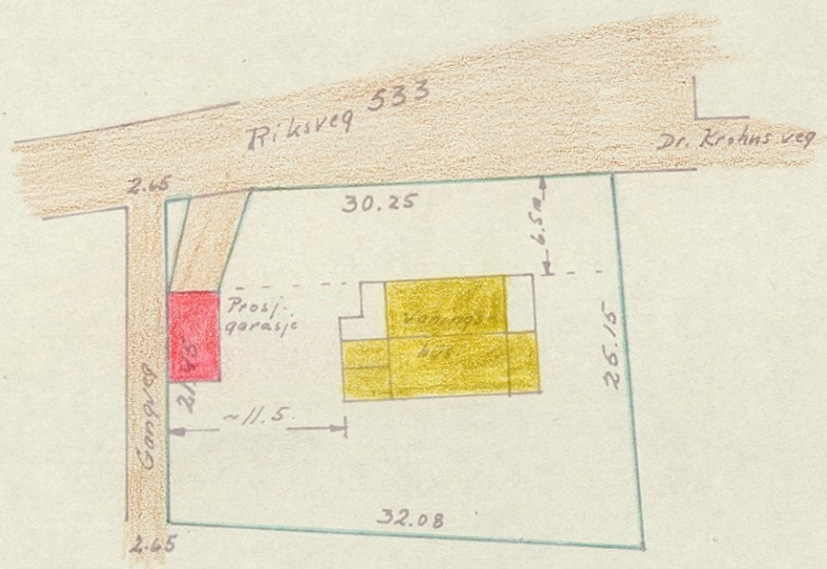
Ytterligere opplysninger:

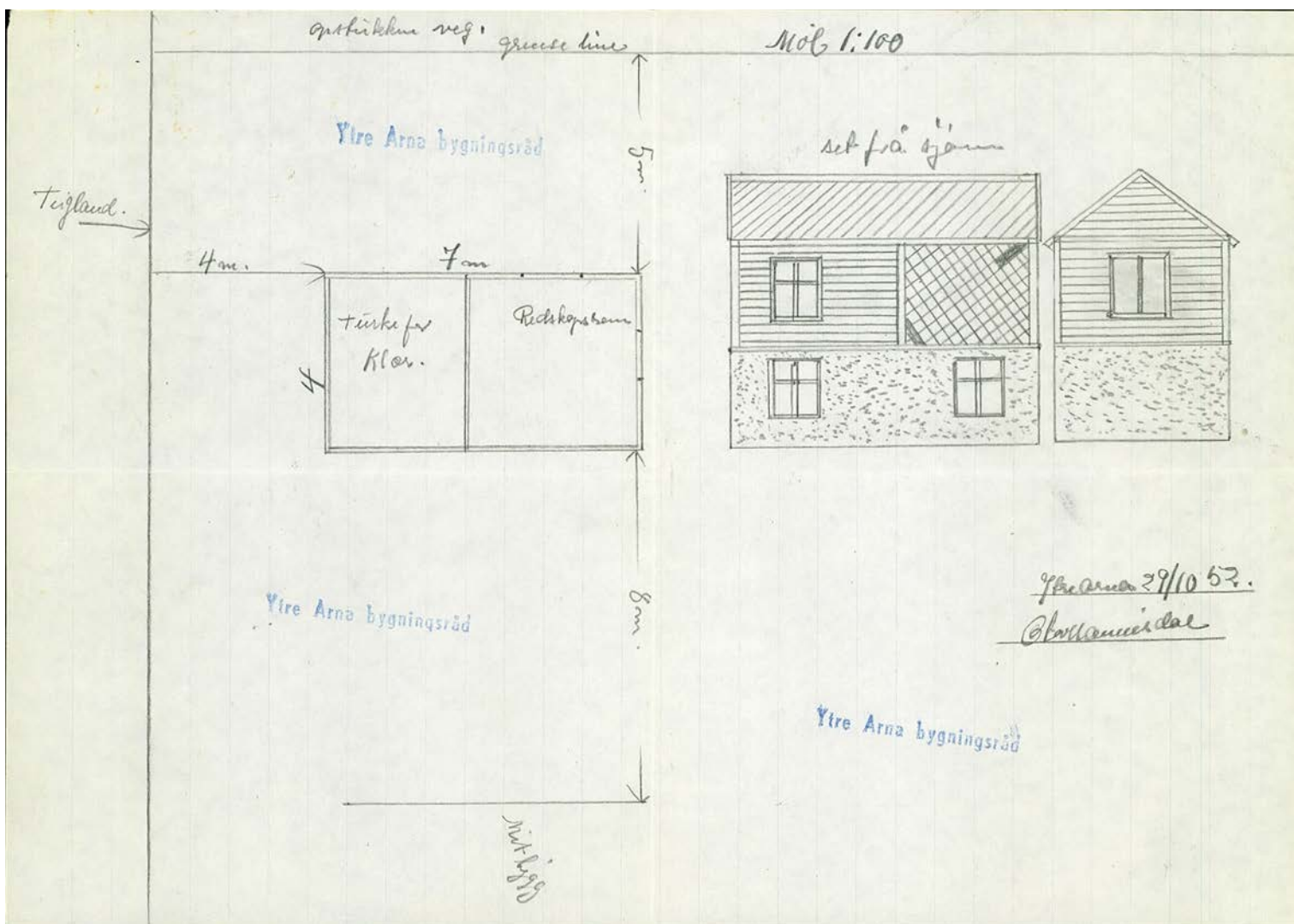


Edlind
as

Indre Arna bygningsråd

21/3. 1960.





5 A.B.

Hr. Olav Hannisdal,
Peter Jebsens veg 46,
Ytre Arna.

Oppføring - garasje.

Søknaden Dykkar av 6.2. d.å. om ovannemnde sak var føre i
Arna Bygningsråd i møte 21.3.-60, der det vart gjort dette
vedtak:

"Garasjen kan plaserast slik påvist i terreng.

"Elles kan garasjen byggjast under føresetnad av at arbeidet

"vert utført i samsvar med bygningsloven og byggjeføresegnene

"kap. 36 og vidare på vilkår av at garasjen får ein pen utføring."

Arna Bygningsråd, 25.3.1960.

M.N. Romslo.
f.t. formann.

Vedlegg.

Gjeldende servitutter:

den 19
O. Havnis dal.
ansmelder. bygherre.

Adresse: Adresse: J. P. R. S. A.

ansvarshavende.

Adresse:

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av

Norske Kommunale
Ingeniørvæseners Forening
(fettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. _____

Rich. Andvord. B. 672. 12-59.

OPTISK
16 JAN. 1992
ARKIVERT

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemdet det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. GNR. 102

GNR. 63 gate nr. _____ sktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____

Den kalkuleerte verdi av byggearbeidet²⁾ _____

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfyller for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de inngår i beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b.	Følgende tegninger vedlegges:	§ 73.	Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m ² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2—4.)	§§ 65, 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:		Byggematerialets art og veggens konstruksjon: (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:		
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:		Isolasjon: (Se bygningelovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
§ 132, passus 3.	Naboforhold: (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)	§ 87.	Taktekning: (Se dept. forskrifter kap. 22.)
§ 132, passus 5.	Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)	§§ 89 og 92.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
§ 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:		Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
§ 63.	Ildsfarlige og sunnhetfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)	§§ 104, 105, 106 og 117.	Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
§ 66, passus 2.	Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:	§ 108.	Rom for vask og tørring av kler, matvarer og brensel:
§ 66, passus 3.	Sokkelframspring:	§ 109.	Klosetter:
§ 67, passus 1 og 2.	Balkonger, balkadiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)	§ 148.	Innhegning:
§ 68.	Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:		Ytterligere opplysninger:

protokoll 1 side 40

gr. 102

br. 63

"Fjellsbø"

byggen. II.

Gfru Anna 6/3 1960

Gfru Anna byggingeråd.

Sendes hermed ^{søknad} søknad om å få selja av
garasje skilt ved laft skisse signer.

Vær å få over attende til 20 d.m.

Olav Rasmussen

Tekst. Fjellveg 46

Gfru Anna

J.-nr.

102/63

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i *Fke Arna*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr.
gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse). *tre bygg bolig.*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m.²

Eldre bebyggelses areal m.²

Nye bygningers areal m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

*Afsluttes mur. bestået invendig og utvendig med støp
Koppa med glass vinduer
Helt utfylling sokking for fjell hele grunn.*

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Ledning lirkoblet vandverket
kloak. for v. e og vaskerhus og bad*

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger: *Nabens fasade står mot øst
og baksiden til hovedveien
Mit bygg vert med fasade til hovedveien og hwa i
høgd med dem til 40 cm over*

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *bolig*

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

erka 8 meter fra hovedveien

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

Nei

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

Nei

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

*Er på 4 trinn ved inngangen
kjellernedgang fra entrégang*

Nei

- § 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims: *En ark.*
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *15 meter.*
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
3 x 9 plank
- § 81. Isolasjon: *utbrynn og fjørpapp.*
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.) *Skiffr.*
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: *290 cm / på 60.*
- § 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon: *1 lodpipe.*
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
- § 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
*etasjehøide 2.60. 1/17 m² lit variasjon gj. i sekungr
1/16 m²
1/15 m².*
- § 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
*Vaskerum i kjeller. Tørr på loftet ellers rum for
klær og brensel*
- § 109. Klosetter: *cit.*
- § 148. Innhegning: *Steking.*

Yderligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Gf. Brua den *18/3* 19 *33*.

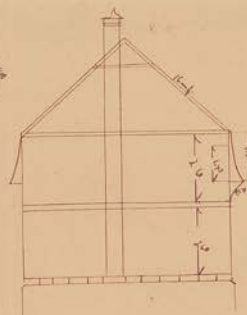
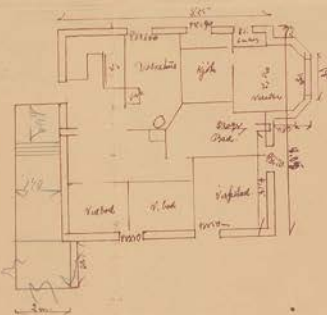
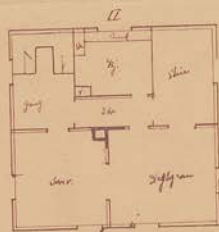
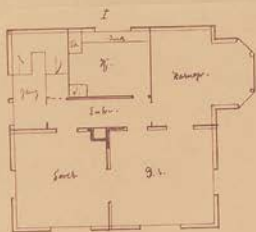
Ola Hammisdal
byggherre.

Ola Hammisdal
aknelder.

Ola Hammisdal
ansvarshavende.



Ngbygg i Anna Jon.
Olav Mannisdal
mål 1:100.



Anna 10-2-23. Olav Henningsdal.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 302 Bruksnr.: 63

Adresse: Peter Jebsens veg 46, 5265 YTRE ARNA

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Peter Jebsens veg 46 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dr. Krohns veg Linje 28	0 min 0 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	6 min 4.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 20.5 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	10 min 7 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	12 min 7.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	13 min 10.2 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	14 min 9.8 km
Arna videregående skole 200 elever	11 min 7.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 8.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

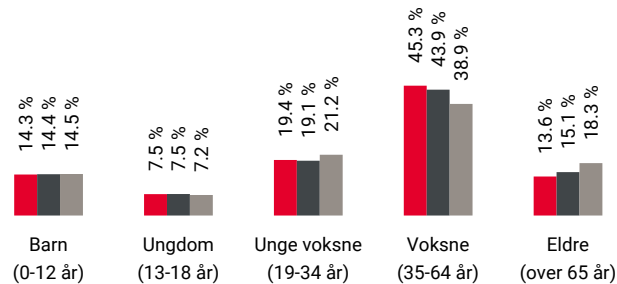
Godt vennskap 68/100



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) 42 barn	11 min 0.8 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	19 min 1.7 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Øyrane Torg	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



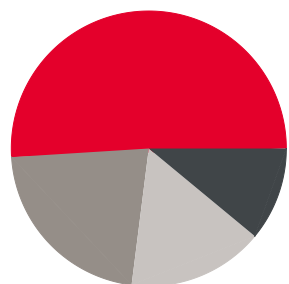
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Gamleveien nr.23 i Arna Ballspill	9 min	0.7 km
	Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.2 km
	Aktiv365 Arna	10 min	
	S-Camp Åsane	10 min	

Boligmasse



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

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

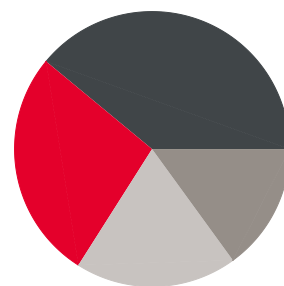
7 min



Boots apotek Arna

7 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



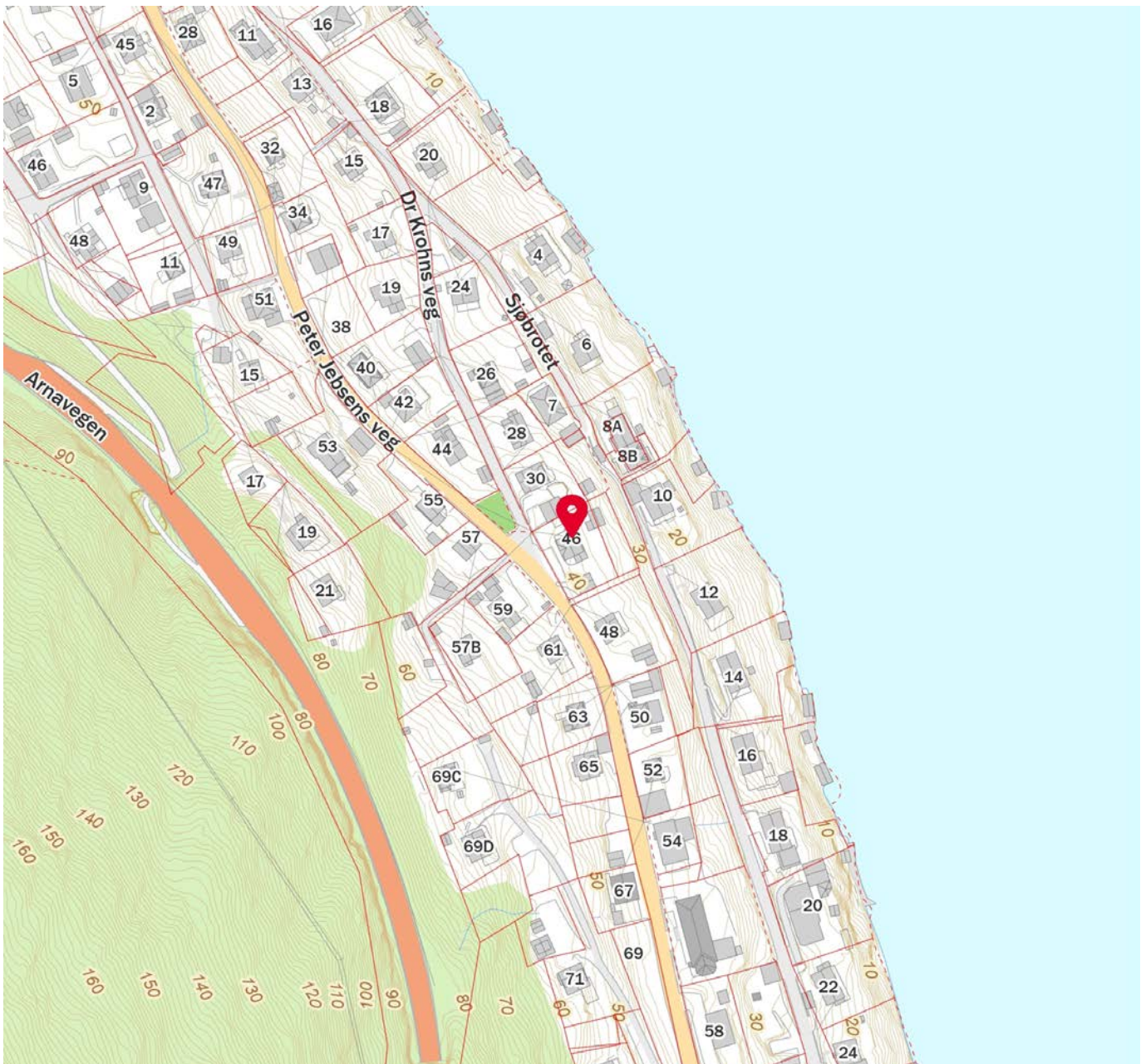
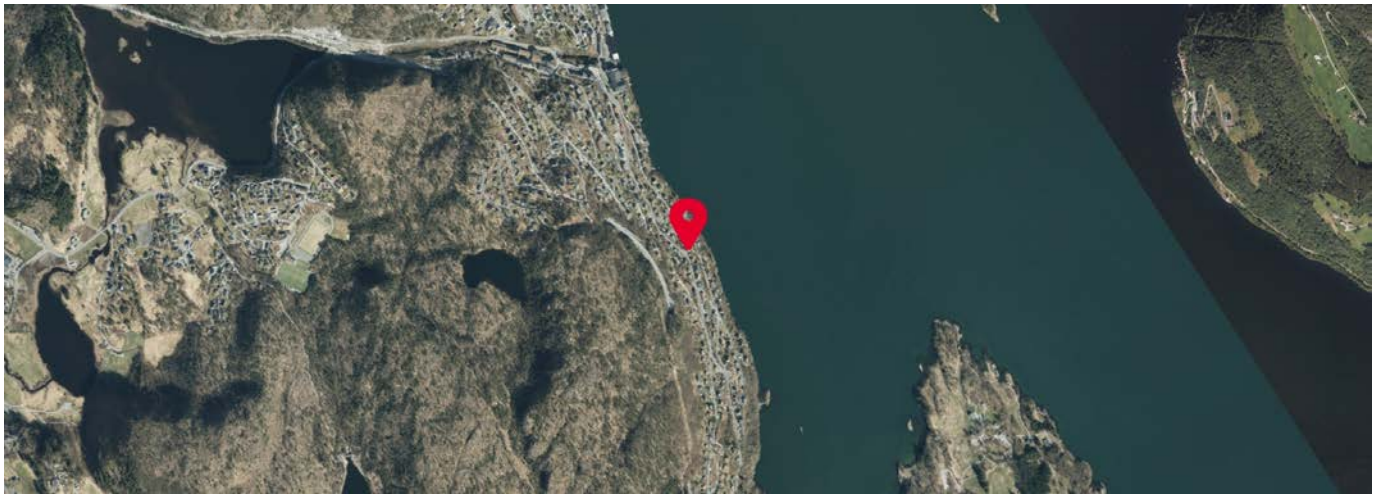
0%

45%

Ytre Arna
Ytre Arna
Norge

Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

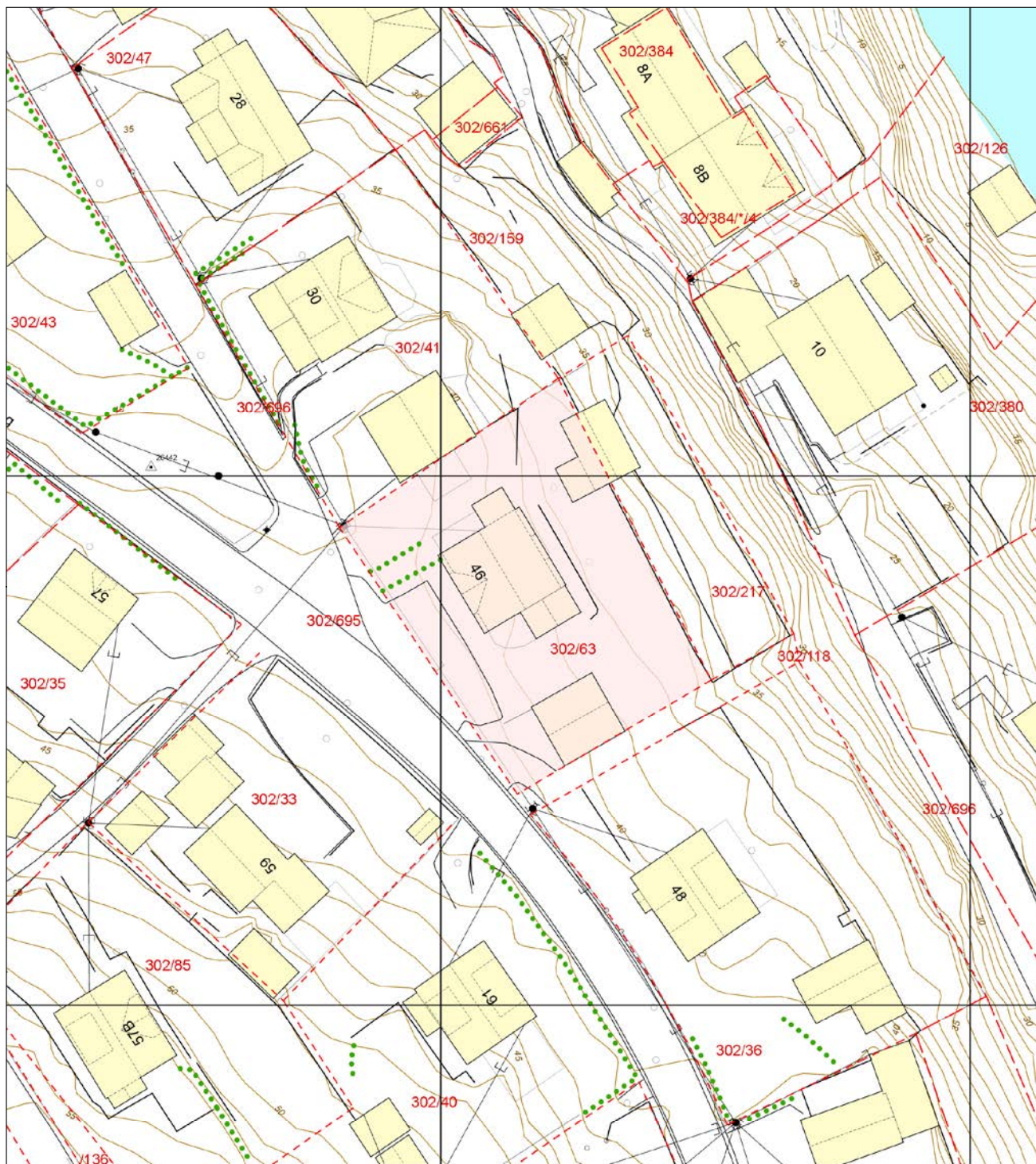
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 05.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/63/0/0

Adresse: Peter Jebsens veg 46, 5265 YTRE ARNA



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

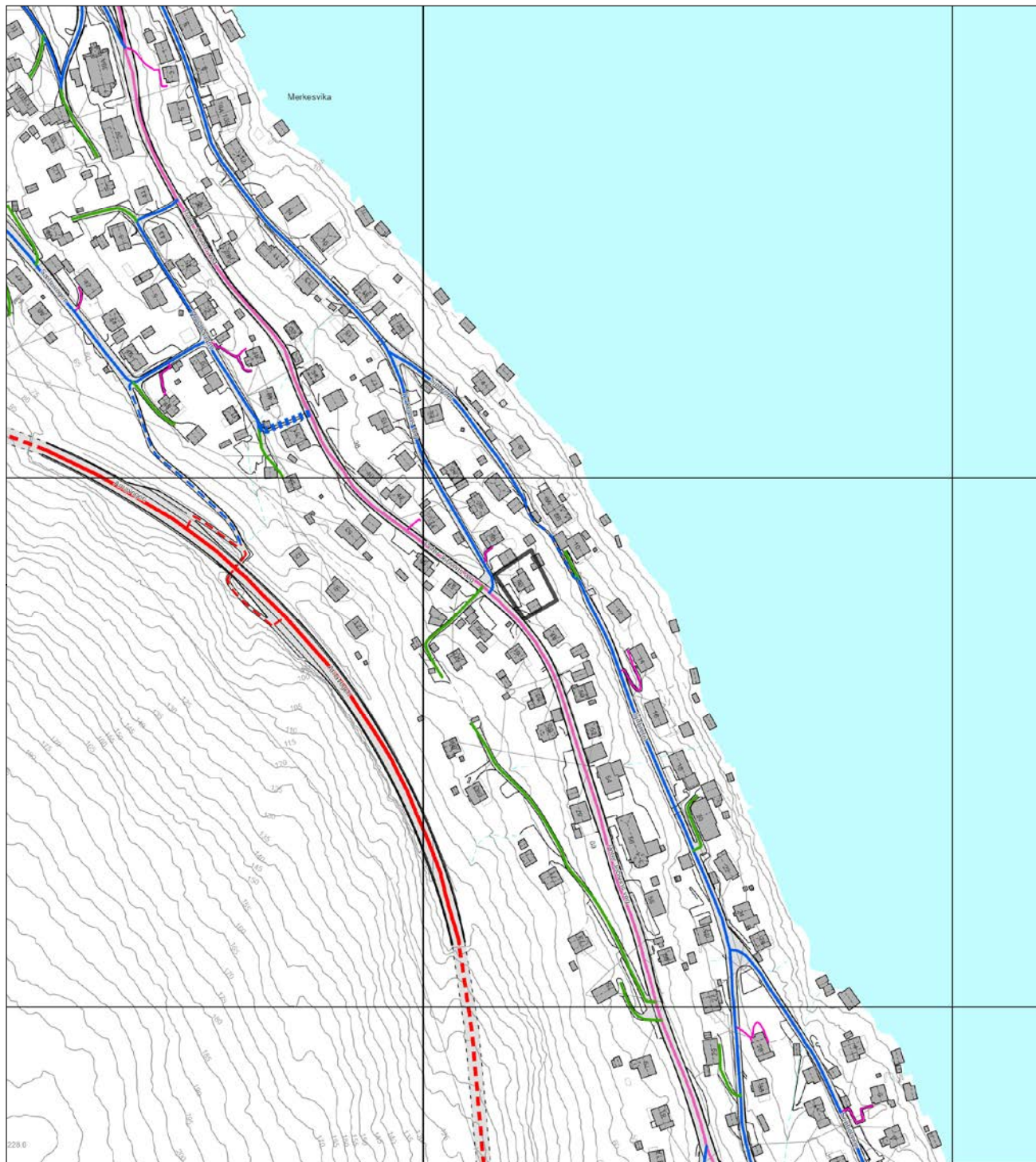
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/63/0/0

Adresse: Peter Jebsens veg 46, 5265 YTRE ARNA



Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel

Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

Gang-/sykkelveg, riksveg

Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 302/63/0/0
Utlistet 08. september 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
262225070	Grunneiendom	0	Ja	717,4 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Ytre Arna	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	54,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#9	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16060000	ARNA. KDP YTRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16060000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20010000	30	ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET	4	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 08. september 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.09.2025

Arealplan-ID: 65270000

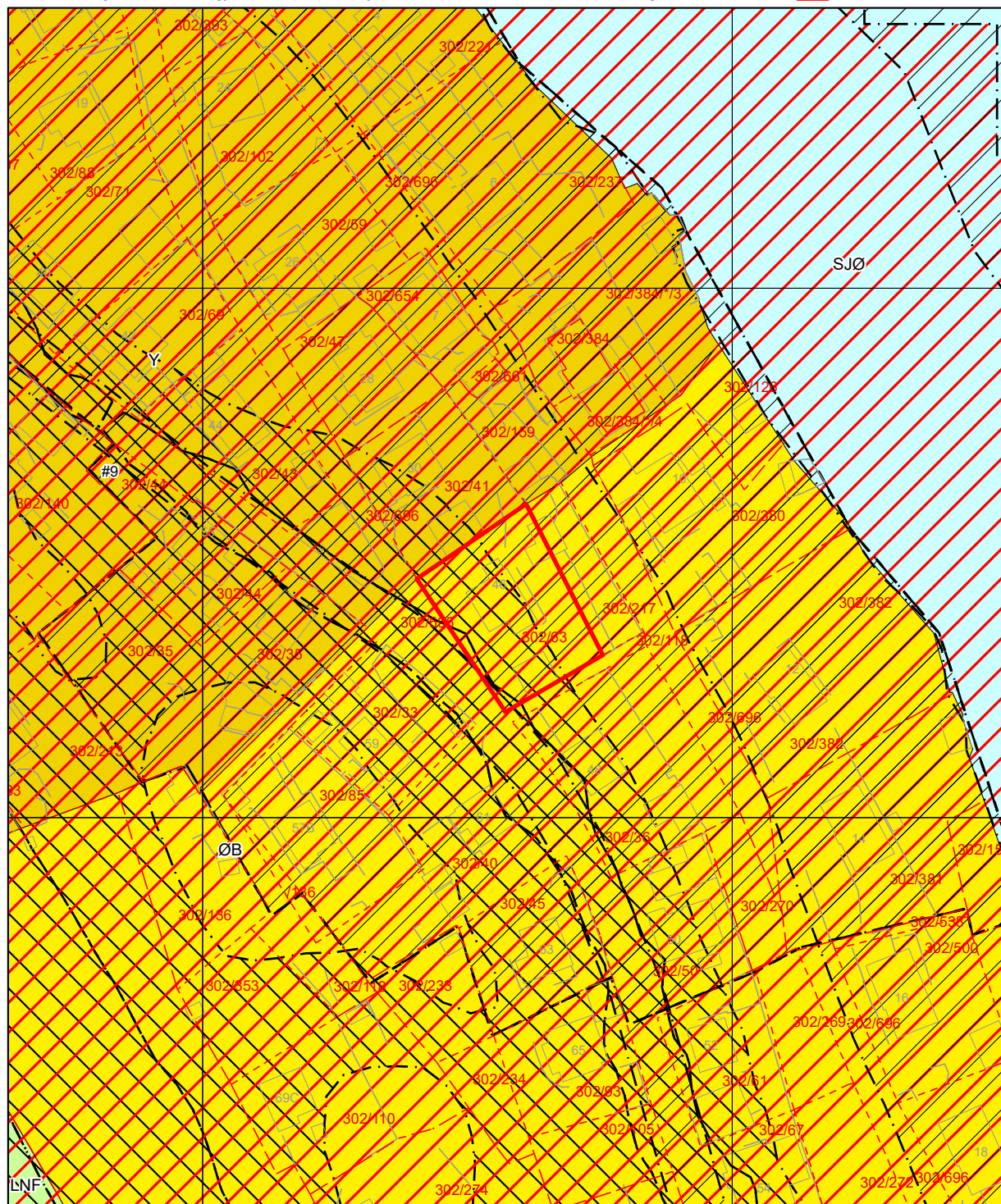
Gnr/Bnr/Fnr: 302/63/0/0

Adresse: Peter Jebsens veg 46



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		LNF
	Angitthensyn naturmiljø		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Faresone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 16060000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 302/63/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Peter Jebsens veg 46

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg

 Adkomstveg, fremtidig

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (F)

 LNF-område (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Peter Jebsens veg 46
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre