

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Nils Jakob Eide

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 246/275 kvm
Tomtstr.: 1115.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 288, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1501250150

Stor enebolig med sentral beliggenhet like ved skole og barnehage | Utsikt og solrikt | Garasje | El-bil

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Stølsvegen 134. Boligen ligger fint til i blindvei som kun benyttes av en nabo. Svært usjenerte og barnevennlige omgivelser. Det er kort gangavstand til Ådnemarka skole, barnehage, treningsstudio, nærbutikken Kiwi, bussforbindelser og flotte turterreng som dagsturhytta.

Eiendommen har en stor tomt på 1 115,7 m² som er pent opparbeidet med uteplasser, plen og flott beplantning.

Boligen inneholder bl.a.

Hovedplan: Trapp/gang, gang, kjøkken med spisestue, boder, vaskerom, stue, mellomstue, mellomgang, bad, baderom og 2 soverom.

Underetasje: Entré, boder, hall med trapp, bad, kjellerstue, gang, mellomgang, kjølerom og 2 soverom.

Loft: Gang og 2 rom.

Boligen er funksjonell og fremstår som velholdt - her er gode muligheter for å skape din drømmebolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	102
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 275 m²

TBA: 84 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m² Entré 6,08 m²

Bod 8,12 m²

Hall m/trapp 13,37 m²

Bad 6,47 m²

Kjellerstue 16,03 m²

Gang m²

Mellomgang 6,20 m²

Kjølerom 2,54 m²

Soverom 1/ 8,93 m²

Soverom 2/ 7,49 m²

Bod 2/ 4,04 m²

1. etasje

BRA-i: 118 m² Trapp og gang m/ bi- entre 9,24 m²

Gang m²

Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m²

Bod 3,70 m²

Vaskerom 7,61 m²

Stue 27,75 m²

Bod m²

Mellomstue 9,23 m²

Mellomgang 4,17 m²

Bod 2/ m²

Soverom 3/ 11,85 m²

Baderom 6,06 m²

Soverom 4/ 9,05 m²

2. etasje
BRA-i: 41 m² Trapperom (ALH)
Gang 13,07 m²,
Soverom 1/ 12,15 m²,
Soverom 2/ 15,64 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
84 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 23 m² Garasje 22,91 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1115.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med uteplasser, plen og flott beplantning. Her er det med andre ord god boltreplass for familien.

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

Beliggenhet

Stølsvegen 134 har en sentral beliggenhet i et etablert og rolig område i Indre Arna. Her bor du med kort avstand til skole, barnehage og det du måtte trenge i hverdagen.

Fra boligen er det en kort kjøretur unna Øyrane Torg hvor du finner et godt servicetilbud

med en rekke butikker, spisesteder, legekantor, vinmonopol, apotek m.m. For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Kiwi Arnatveit som den nærmeste butikk.

Det er et godt kollektivtilbud i nærområdet med kort vei til nærmeste busstopp med hyppige avganger i retning Nesstun og Øyrane torg. Fra boligen er det en kort avstand Øyrane Torg og togstasjonen. Fra togstasjonen kan du enkelt ta toget til bergen sentrum på bare ca 8 minutter. Toget går ca hvert 15. minutt mellom Arna og Bergen sentrum, fra tidlig morgen og til sen kveld i hverdagene.

For den turlade er de tflere gode turmuligheter i nærområdet med bl.a. Ådnanipa, Arnanipa og Reppadalen. Idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idretshall ligger i nærområdet. Arna Treningssenter er også en kort spasertur unna.

Skoler og barnehager i nærområdet

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Ådnamarka barneskole
- Garnes ungdomsskole
- Arna vidergående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse

Bygningssakkyndig

Roy Kristian Nordanger

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke. Saltak.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Renoverte badet i 2010 2. Etasje

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Bademiljø Arna og Åsane

Er arbeidet byggemeldt?

Arna og Åsane

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Noe fukt i veggen i boden, satt inn luftavfukter

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

Det har vært lekkasje i taket som ble utbedret i 2022. En mindre lekkasje mellom hovedbygget og siste tilbygg utbedret i 2025.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Vi har observert noen skruketroll.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Tunestvedt/B.E.A.

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

Gjennomført av Thunestvedt.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Installert av B.E.A.

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

Innredet loft 1977. Kjeller i 1988. Byggmester A. Skålevik

Tilleggs kommentar:

Det er lagt nytt laminatgulv i store deler av 1 etasje. Slitt terrasse er oljet og vasket.

Innhold

Loft:

Trapperom

Gang 13,07 m²,

Soverom 1/ 12,15 m²,

Soverom 2/ 15,64 m²

Hovedplan:

Trapp og gang m/ bi- entre 9,24 m²

Gang m²

Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m²

Bod 3,70 m²

Vaskerom 7,61 m²

Stue 27,75 m²+ mellom stue 9,23m²

Bod m²

Mellomgang 4,17 m²

Bod 2/ m²

Soverom 3/ 11,85 m²

Baderom 6,06 m²

Soverom 4/ 9,05 m²

Underetasje:

Entré 6,08 m²

Bod 8,12 m²

Hall m/trapp 13,37 m²

Bad 6,47 m²

Kjellerstue 16,03 m²

Gang m²

Mellomgang 6,20 m²

Kjølerom 2,54 m²

Soverom 1/ 8,93 m²

Soverom 2/ 7,49 m²

Bod 2/ 4,04 m²

Standard

Velkommen til Stølsvegen 134. Innholdsrik enebolig i rolige og barnevennlige omgivelser, i blindvei som kun benyttes av en nabo. Ellers kan det trekkes frem kort gangavstand til Ådnemarka skole, barnehage, treningsstudio, nærbutikken Kiwi, bussforbindelser og flotte turterreng som dagsturhytta.

Eiendommen har en stor tomt på 1 115,7 m² som er pent opparbeidet med uteplasser, plen og flott beplantning. Her er det med andre ord god boltreplass for familien.

Velkommen på visning!

Stue:

Boligens stue har et areal på ca. 37m², med gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Rommets store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet samt rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor. Lysinnsippet og den lyse utførelsen av rommet skaper en innbydende og luftig romfølelse. Peis og varmepumpe bidrar til god oppvarming i rommet.

Fra stue er det utgang til herlig uteplass av meget god størrelse. Uteplassen har et areal på hele 84 m². Her kan man innrede med flere sittegrupper, grill, beplantning og annet ønskelig terrasse møblement. På uteplassen nyter man gode solforhold og en flott utsikt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. Videre er kjøkkenet utstyrt med stål kjøkkenvask med to kummer og ettgrep kjøkkenbatteri, og kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Fra kjøkken er det tilkomst til stue og og spisestue. Spisestuen er av god størrelse med plass til et større spisebord – perfekt for barnefamilien og deg som liker å invitere gjester til bords.

Kjellerstue:

Kjellerstuen har et areal på 16,03 m² med plass til innredning av sofagruppe og mediemøblement. Kjellerstuen er et ypperlig oppholdsrom for barnefamilien, og kan benyttes som lekerom, tv-stue etc.

Soverom:

Boligen har to soverom i hovedetasjen på 11,85 m² og 9,05 m², samt to soverom i underetasje på 8,93 m² og 7,49 m². Det største soverommet kan naturlig benyttes som hovedsoverom med plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Resterende soverom egner seg som barnerom, gjesterom og/eller kontor, med plass til standard soveromsinnredning. Det er innredet med to soverom på i loftsetasjen. Rommene måler 12,15 m² og 15,64 m².

Bad / vaskerom:

Boligen har et bad i hver etasje. Badet i hovedetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er innredet med baderommøbel med heldekkende servant og standard servantbatteri, dusjhjørne, toalett og boblebadekar. Baderommet ble oppusset i 2010. Arbeidet ble utført av Arna og Åsane rørleggerservice. Badet i underetasjen er innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement og innredning. Badet er i lys utførelse.

Boligen har separat vaskerom – noe som er helt ypperlig for barnefamilien. Rommet er har fliser på gulv med elektriske varmekabler. Det er utstyrt med benkeplate, innredning og opplegg for oppvaskemaskin/tørketrommel.

Oppusset i 2024. Støp, membran, flising og fuging utført av: Aksnes Flis og Mur

Varmekabler utført av: Thunestvedt AS

Underetasje, kjølerom:

Kjøleromsdør fra Norcool.

Kjøleaggregat type Thermocold.

Ellers kan det trekkes frem god lagringsplass i flere av boligens boder. Blant annet praktisk bod med egen utgang, ved inngangsparti. Perfekt bi entre når man kommer fra en fjelltur eller hjem fra barnehagen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mose bør jevnlig fjernes fra takflaten for å unngå fuktansamling og frostsprengning.

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

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter. Det er observert retningsavvik/ nivåforskjell mellom byggenes forskjellige tilbyggingsperioder.

Tiltak: Avkastrør for ventilasjon må isoleres helt opp i takhetten for å unngå kondensering (bilde C) Retningsavvik trenger ikke utbedring og fungerer med dagens avvik (visuelt)

Utvendig > Vinduer: Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak: Tilstandsgrad er satt pga alder.

Generell informasjon:

Man kan oppnå bedre komfort og spare energi ved å skifte til nye vinduer som har lav u-verdi (mindre varmetap og oppvarmingsbehov). Vinduer/ glass som produseres i dag har betydelig bedre egenskaper enn gamle isolerglassruter, med tanke på varmetap,

"kaldras" problematikk på store vindusflater, isoleringsevne og kvalitet på overflatebehandling.

Utvendig > Vinduer - velux: Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak: Tilstandsgrad er satt pga alder.

Anbefaling:

Eldre vinduer bør skiftes ut for å imøtekomme dagens behov for energireduserende tiltak på eldre boliger. Vinduer/ glassruter som produseres i dag har betydelig bedre isolasjonsverdi og påvirker og reduserer boligens totale oppvarmingsbehov.

Utvendig > Balkong skyvedør kjøkken: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Tilstandsgrad er gitt pga alder. Smøre opp låser og bevegelige deler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Slitasje på overflatebehandling.

Tiltak: Ubehandlete stolper og detaljer bør rengjøres og overflatebehandles. Slitt maling skrapes før nye overflatestrøk påføres.

Innvendig > Overflater: Noen rom har overflater med preg av elde/ utidsmessighet.

Tiltak: Det må påregnes at flere rom må pusses opp og at det må foretas oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad iflg. NVE Radon aktsomhetskart.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tilstandsgrad er satt pga trappens alder og avvik i forhold til dagens forskriftskrav.

Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å

lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Tilstandsgrad er satt pga alder. Barnesikringslister kan eventuelt bestilles hos din nærmeste byggevareleverandør og ettermonteres under eksisterende trinn. Dette vil i de fleste tilfeller gjøre til at dagens forskriftskrav til åpninger mellom trinnene imøtekommes og at sikkerhet ivaretas.

Innvendig > Innvendige trapper - loftstrapp: Trapp imøtekommer ikke teknisk forskrift med tanke på lav frihøyde. Nb! lav frihøyde målt til 131 cm i øvre del.

Tiltak: Tilstandsgrad er satt pga alder og avvik i forhold til forskriftskrav for frihøyde.

Innvendig > Innvendige dører: Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Tiltak: Tilstandsgrad er gitt pga alder.

Våtrom > Hovedplan > Baderom 6,06 m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > Hovedplan > Baderom 6,06 m² > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Hovedplan > Vaskerom 7,61 m² > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m² > Overflater og innredning:

Tilstandsgrad er gitt pga innredningens alder.

Tiltak: Tilstandsgrad er gitt pga innredningens alder.

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m² > Avtrekk: Tilstandsgrad er gitt pga ventilator har passert med enn 50% av forventet levetid.

Tiltak: Tilstandsgrad pga alder.

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom 2,54 m² > Overflater og konstruksjon: Det er skade på kjøleromsdør. Knust håndtak. Prinsipp for bygging av "rom i rommet" er ikke synlig ved inspeksjon. Ingen luftespalte i påføring for rom i rom.

Tiltak: For å få bedre tilstandsgrad må kjølerommets oppbygging dokumenteres (se prinsippskisse)

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

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

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

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

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

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkong skyvedør stue: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dør bør skiftes eller renoveres.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Fuktskade er synlig på gulv og påforet vegg og tiltak er nødvendig.

Tiltak: Estimert gjelder for ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og kostnader for utbedringer. Dette punktet må alltid sees i sammenheng med utvendig drenering.

Våtrom > Underetasje > Bad 6,47 m² > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Se eget punkt for fuktmåling i påforet vegg i bod som har yttervegg som vender mot terreng.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring må utføres. Nærmere undersøkelse og bedring av bortledning av vann ved hjørne av bygget. Estimert gjelder for nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og utbedringsmetode. Se punkt for fuktmåling i påforet vegg i bod som har yttervegg som vender mot terreng og sammenfallende årsak.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Se punkt for drenering for mer informasjon. Estimater gjelder nærmere undersøkelser og valg av utbedringsløsning.

Forhold som har fått TGIU (ikke undersøkt):

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Våtrom > Underetasje > Bad 6,47 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Synlig betong i skap hvor bereder er plassert. Her ble det ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater ved befaring. Se for øvrig hullboring som er utført i kjellerbod og i gang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Dette gjelder også frys som står i boden.

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom.

El bil lader ved huset. Laderen er montert på grunnmuren.

Forsikringsselskap

Jbf

Polisenummer

1767254

Diverse

Selger opplyser at følgende gjenstander medfølger handelen.

* Arkivskap på loft. Senger og møbler på loft.

* Fryseboks 450liter

* Garderobeskap og hyller i bod.

Selger opplyser at 4 vindu er skiftet i 2016. 3 på sørsiden og 1 på vestsiden.

Garasje er delvis utenfor tomtegrensen, iht. basiskart mottatt fra kommunen. Det er et vilkår i byggetillatelsen at ingen del av garasjen må stikke ut over veggrunn eller nabogrense.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn, varmepumpe, varmekabler på vaskerom og bad i hovedetasje. Eswa-varme i flere rom.

Info strømforbruk

Eier opplyser om årlig strømforbruk på ca. kWh 21.000

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 25 512

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 1 332 417

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 329 669

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier opplyser om årlig strømforbruk på ca. kWh 21.000

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 288, bruksnummer 8 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:

4601/288/8:

06.06.1946 - Dokumentnr: 501370 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:288 Bnr:3

11.06.2009 - Dokumentnr: 416453 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1385792 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:288 Bnr:8

02.07.1947 - Dokumentnr: 201592 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:288 Bnr:3

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

- Avtale etter skjøte - overdragelse av parsell, bnr 8: Kjøper erholder rett til vei fra

bygdeveien frem til parsellen. Likeledes erholder han rett å anlegge brønn på hovedbrukets eiendom og til å ha vannledning frem til parsellen. Gjerdeplikten rundt parsellen påhviler kjøperen.

27.03.1979 - Dokumentnr: 7188 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:288 Bnr:3

- Eier av bnr 8 gis tillatelse til å føre vannledning over bnr 3 for påkøblig kommunalt vannverk. Tillatelsen gjelder også tilsyn og vedlikehold av vannledningen.

11.04.1989 - Dokumentnr: 10753 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:217

Overført fra gnr 288 bnr 80

- Bnr 7 og 8 har vederlagsfri rett til areal for kjørevei i 3 mtr. bredde over eiendommen fra Stølsvegen i nord til bnr 8 i sør.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig datert 20.07.1978. Det foreligger ferdigattest for tilbygg boligbygg datert 04.11.1988.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det samme gjelder for tilbygg med midlertidig brukstillatelse.

Loftet er benyttet to soverom og gang. Bruksendring fra loft til rom for varig opphold er søknadspliktig. Dette er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Megler kan ikke garantere om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette ved kjøp av eiendommen.

Tegningene fra byggeår viser kjellerplan inntegnet som gang, wc, kott, div., vask og bod. Tegningene fra 1986 viser kjellerplan inntegnet som dagens løsning hvor kjellerstue og 1 soverom har byttet plass. Tegningene er godkjent hos byggesaksavdelingen, men det er ikke gjort en eksplisitt søknad om bruksendring av kjellerarealet.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart (udatert).

- Byggeanmeldelse nybygg våningshus datert 08.12.1947, med godkjenning av Espeland bygningsråd den 23.03.1948.

- Tegninger bolig stemplet med godkjenning 23.03.1948.

- Søknad om byggetillatelse for tilbygg boligbygg datert 14.02.1977.
- Oversiktskart stemplet med godkjenning på vilkår 10.06.1977.
- Tegninger tilbygg stemplet med godkjenning på vilkår 10.06.1977.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg enebolig datert 10.06.1977.
- Søknad om byggetillatelse for terrasse og garasje datert 28.05.1984.
- Følgeskriv vedr. påbygg av terrasse datert 28.05.1984.
- Oversiktskart og tegninger, garasje stemplet 01.08.1984.
- Ekspedisjonsdokument vedr. tilbygg/nybygg terrasse/garasje stemplet 29.10.1984.
- Skriv fra anleggsseksjonen datert 07.11.1984.
- Byggetillatelse på vilkår for terrasse/garasje, tilbygg/nybygg datert 19.11.1984.
- Tegninger datert 14.04.1986.
- Søknad om byggetillatelse for tilbygg boligbygg datert 15.05.1986.
- Oversiktskart datert 30.06.1986.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg boligbygg datert 08.08.1986.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av Arna Bruk AS. Eiendommen har tinglyst vederlagsfri rett til areal for kjørevei i 3 mtr. bredde over eiendommen fra Stølsvegen i nord til bnr 8 i sør.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Store deler av eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) etter kommuneplanen. Eiendommen er berørt av reguleringsplan 190001148 (dekningsgrad 0,2 %) og 4410000 (dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²)).

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 5845000

Plannavn: ARNA. GNR 88 BNR 3, ARNATVEIT SØR FELT A

Ikrafttrådt: 23.04.1985

Saksnr: 190001148

Dekningsgrad: 0,2 %

Planid: 4410000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT

Ikrafttrådt: 17.11.1978

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410104

Plannavn: ARNA. GNR 288, ARNATVEIT, ENDRET GANGVEITRACE M.M.

Saksnr: 190810177

Ikrafttrådt: 10.08.1988

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1988. Gjelder gangtrase.

Planid: 4410105

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT

Saksnr: 190431352

Ikrafttrådt: 18.11.1994

- Mindre reguleringsplan ikrafttrådt i 1994. Gjelder omregulering fra landbuksformål/ kolonihager til boligformål/fellesareal.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 5840000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 288 BNR 3 MFL., ARNATVEIT SØR

Saksnr: 190000930

- Eldre reguleringsplan for Arnatveit Sør - Arnatveit borettslag.

Planid: 6520000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 457, GNR 288 BNR 3 MFL., ARNATVEIT

Saksnr: 190001597

- Eldre reguleringsplan for Arnatveit - Stølsvegen 135-141, 86-90 og 121-127.

Planid: 4410400

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5

Saksnr: 200412316

- Eldre reguleringsplan for Oppetveiten 3-7.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 288/63

Bygningsnr: 9437525-1, 139926765-1, 139926781-1, 139926803-1, 9437533-1, 139926811-1, 139926838-1, 139926846-1, 139926692-1, 139926684-1, 9437509-1, 139926560-1, 139926579-1, 9437460-1, 139926609-1, 139926595-1, 9437479-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 28.02.2017, 10.05.2017

Saksnr: 201707349

- Gjelder Arnatveit borettslag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 2 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

11.06.2025























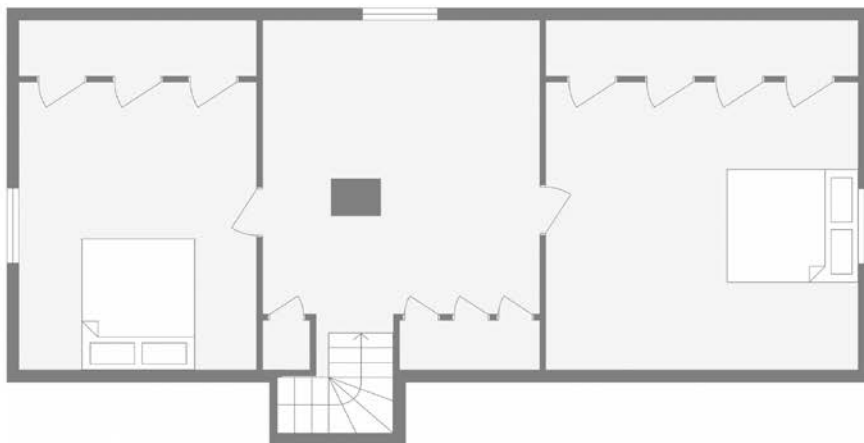












Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stølsvegen 134, 5262 ARNATVEIT

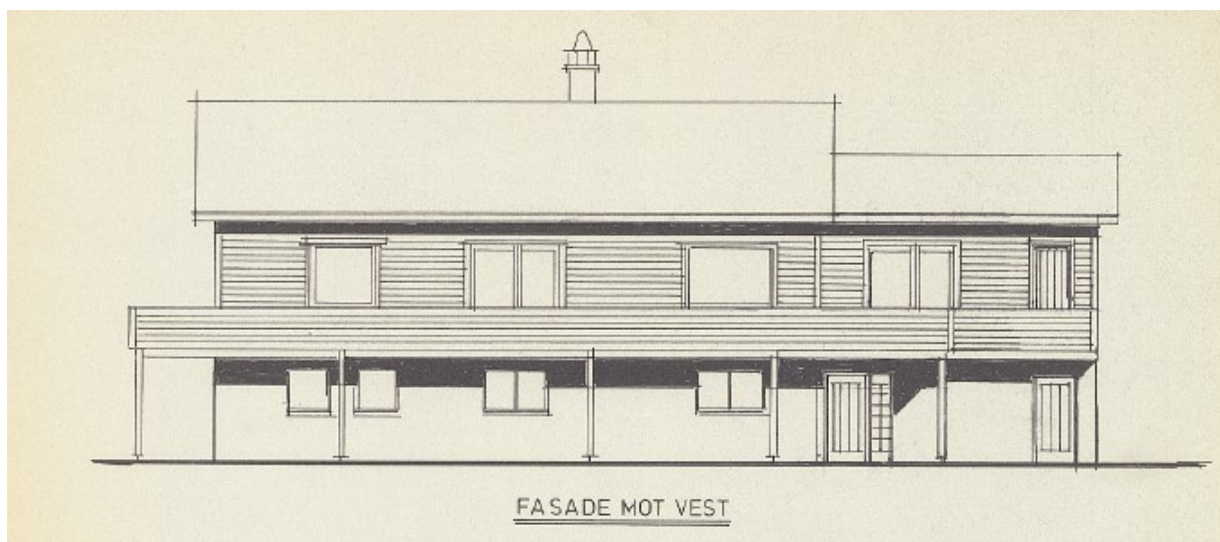


BERGEN kommune



gnr. 288, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 20326-1434

Referansenummer: AG4967

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger

Vår ref: RKN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har Norsk Takst sin godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, verditakst, Enova energimerking m.v.

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand.
Eiendommen har flere oppgraderingsbehov.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er observert en del mose på takflaten flere steder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser i sin egenerklæring:

Det har vært en lekkasje i taket som er utbedret i 2022. En mindre lekkasje mellom hovedbygg og siste tilbygg, utbedret i 2025.

Takfot/ skvettbeslag av plast.

Takrenner og nedløp av plast. Nedløp føres til terreng og/eller drenerør i bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.

Sokkel er av murverk og betong. Overflatebehandlet med tynnpuss eller maling.

Overflater er normalt og periodisk vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

Saltak.

Ombygget i 1977 fra valmet tak til saltakkonstruksjon i forbindelse med tilbygg av boligen.

Bygningen har malte og lakkede trevinduer med 2-og 3 lags glass.

Noen vinduer er skiftet i nyere tid, de fleste fra byggeår for tilbygg i 1977.

Takvindu på loft er av lakkert tre.

Bygningen har teak hovedytterdør og bi inngang.

Elektronisk dørlås på hoveddør.

Boddør av tre med malt overflate.

Standard dørvrider og lås.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Isolerglassruter.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Som ved kjøkken.

Eiendommen har stor altan/ terrasse mot sør/ vest.

Bygget i trevirke og med rekkverk av tre.

Underliggende konstruksjon med bærebjelke og søyler av trevirke som føres til søylesko ved terreng.

Oppmålt areal for terrasse/ altan: 84 m²

Terrassen er i normal stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong, murt forblending og strie.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I underetasje er det oppført tregulv på underliggende grovstøp. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe.

Rentbrennende kleberstein peisovn.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod i kjeller som vender mot terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28-30. vått, rød sone.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I mellomgang som vender mot blindkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innenfor bod, mellomgang og soverom 2 i underetasje er det opplyst å være en blindkjeller uten tilkomst. Eier opplyser at denne er fylt med stein fra byggeår av.

Ikke tilkomst for inspeksjon. Se også rubrikk for rom under terreng hvor det er gjort hulltaking i påført vegg som vender mot blindkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Her virker det tørt og luftig ved befarings.

Ubehandlet lettklinker bør pusses/ overflatebehandles.

Boligen har lakkert tretrapp. fra byggeår.

Åpne trinn av furu, med teppeflis på trinn i gangbane mellom underetasje og hovedplan.

Boligen har lakkert tretrapp mellom hovedplan og loft.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerte dørblad.

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 6,06 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Opplyst i eiers egenerklæring at baderommet ble oppusset 2010.

Arbeidet ble utført av Arna og Åsane rørleggerservice. (opplyst i eiers egenerklæring)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7- 12mm/m

Byggeårets regelverk er lagt til grunn.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Baderoms møbel med heldekkende servant og standard

Beskrivelse av eiendommen

servantbatteri.

Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her.

Stengeventil finnes i skap.

Våtrommet har boblebadekar.

Standard garnityr.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort fuktsøk via luke i vegg i tilstøtende soverom bak badekar.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 uten negative avvik.

Vaskerom 7,61 m2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter TEK2017.

Dokumentasjon: våtromsdokumentasjon fremvist og finnes på boligens boligmappe.

Støp, membran, flising og fugging utført av: Aksnes Flis og Mur
Varmekabler utført av: Thunestvedt AS

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er tilstrekkelig.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Skyllekar Intra eller tilsvarende er plassert her.

Veggmontert tappebatteri.

Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet.

Det er plass for tørketrommel i rommet.

Benkeplate og diverse innredning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot yttervegger og annen fast innredning.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

Bad 6,47 m2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.

Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.

Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse. Våtrommets oppbygging og membran er fra byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Synlig betong i skap hvor bereder er plassert. Her ble det ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater ved befaring.

Se for øvrig hullboring som er utført i kjellerbod og i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Stål kjøkkenvask med to kummer og ettgrep kjøkkenbatteri.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom:

Belegg på gulv.

Gran panel på vegger og tak.

Kjøleromsdør fra Norcool. Defekt håndtak.

Kjøleaggregat type Thermocold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Gjelder for oppusset badetrom fra 2010. Fordelerskap er plassert her.

Det er avløpsrør av støpejern (opprinnelige konstruksjoner).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

El-vifte montert i bod i underetasje.

Varmepumpe montert på vegg i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Plassert i badetrom i underetasje.

Eier opplyser i sin egenerklæring:

Alt som har blitt gjort av elektrisk arbeid i boligen er utført av B.E.A eller Thunestvedt.

Boligens hovedsikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.

11 kurser med automatsikringer.

Jordfeilautomater.

Overspenningsvern.

Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.

Kursfortegnelse finnes i skap.

Noen gulv har Esswa varme. Konf. eier.

Boligen har røykvarsler. Røykvarsler finnes i hver etasje.

Boligen har slukkemidler tilgjengelig. Brannslukningsapparat finnes i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.

Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

Dreneringen er fra 1950 og 1977.

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur av lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser:

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig avløpsrør ble byttet fra betong til plast i 1988. Det er byttet ut fra badet i kjeller til kommunal kum.
Her hadde vi hjelp av familiemedlem som var rørlegger i Bergen kommune.
Dette kan vi ikke dokumentere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loftsetasjens plan er ikke vist på mottatte tegninger.

Garasje

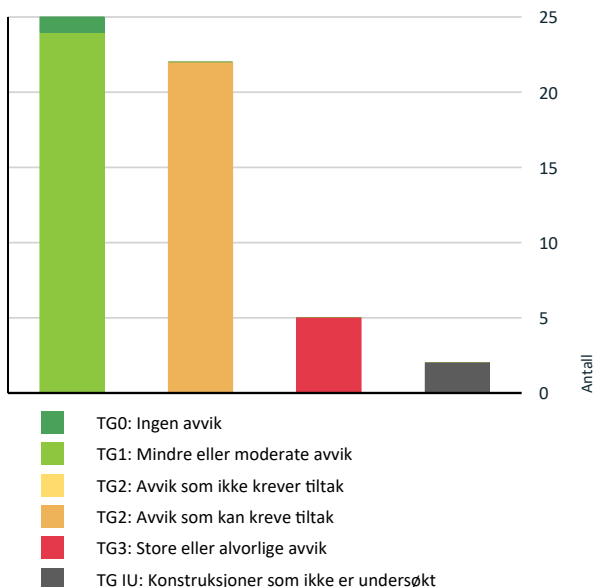
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke fremlagt tegninger

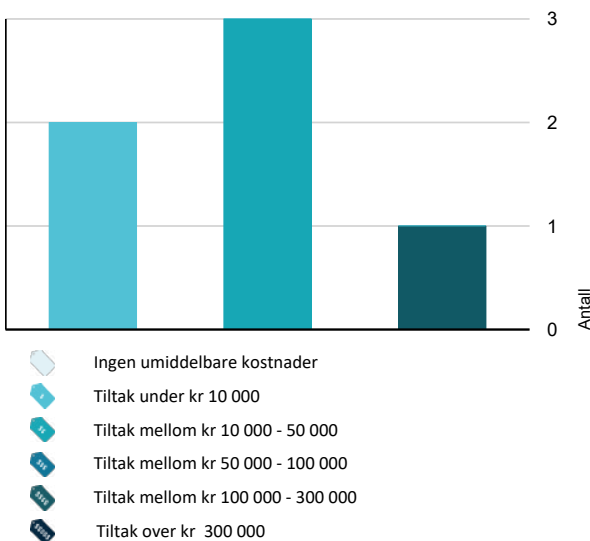
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ Oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk. Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger og dersom det mangler relevante opplysninger som eier har kjennskap til. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det vises til utsendte ordrebekreftelse fra takstmann før befaring. Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter. Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

REFERANSENIVÅ -

Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen) Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon, ansvarsrett eller ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -

Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav. I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann i Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstopppdraget:

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkong skyvedør stue

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Fuktskade er synlig på gulv og påforet vegg og tiltak er nødvendig.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Underetasje > Bad 6,47 m2 > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se eget punkt for fuktmåling i påforet vegg i bod som har yttervegg som vender mot terreng.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > Underetasje > Bad 6,47 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mose bør jevnlig fjernes fra takflaten for å unngå fuktansamling og frostsprengning.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert retningsavvik/ nivåforskjell mellom byggenes forskjellige tilbyggingsperioder.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Utvendig > Vinduer - velux [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Utvendig > Balkong skyvedør kjøkken [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

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

Det er avvik:

Slitasje på overflatebehandling.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen rom har overflater med preg av elde/ utidsmessighet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig.

Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt pga innredningens alder.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad iflg. NVE Radon aktsomhetskart.



Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt pga ventilator har passert med enn 50% av forventet levetid.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt pga trappens alder og avvik i forhold til dagens forskriftskrav.



Spesialrom > Underetasje > Kjølerom 2,54 m2 > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skade på kjøleromsdør. Knust håndtak. Prinsipp for bygging av "rom i rommet" er ikke synlig ved inspeksjon. Ingen luftespalte i påføring for rom i rom.



Innvendig > Innvendige trapper - loftstrapp

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp imøtekommer ikke teknisk forskrift med tanke på lav frihøyde. Nb! lav frihøyde målt til 131 cm i øvre del.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Hovedplan > Baderom 6,06 m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Hovedplan > Baderom 6,06 m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Hovedplan > Vaskerom 7,61 m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

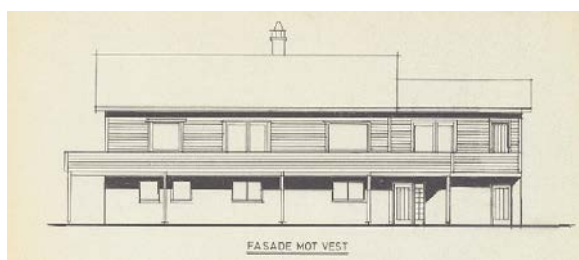


Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m2 > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på ca. antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. I følge historiske kartbilder er bygget trolig ferdig omkring 1950-1951.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.
Se også eiers egenerklæring som kan inneholde opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Byggetillatelse gitt 1977 for tilbygg/ ombygging av eksisterende bolig.
1986	Tilbygg	Byggesøknad og tillatelse for tilbygg 1986. Ferdigattest utstedt 4.11.1988

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er observert en del mose på takflaten flere steder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser i sin egenerklæring:
Det har vært en lekkasje i taket som er utbedret i 2022. En mindre lekkasje mellom hovedbygg og siste tilbygg, utbedret i 2025.

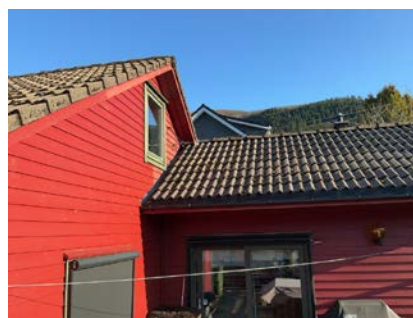
Vurdering av avvik:

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

Mose bør jevnlig fjernes fra takflaten for å unngå fuktansamling og frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

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



Taket er tekket med betongstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takfot/ skvettbeslag av plast.
Takrenner og nedløp av plast. Nedløp føres til terreng og/eller drenerør i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.
Sokkel er av murverk og betong. Overflatebehandlet med tynnpuss eller maling.
Overflater er normalt og periodisk vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

Saltak.

Ombygget i 1977 fra valmet tak til saltakkonstruksjon i forbindelse med tilbygg av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert retningsavvik/ nivåforskjell mellom byggenes forskjellige tilbygingsperioder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avkastrør for ventilasjon må isoleres helt opp i takhetten for å unngå kondensering (bilde C)

Retningsavvik trenger ikke utbedring og fungerer med dagens avvik (visuelt)



Noe retningsavvik er observert i mellom de ulike konstruksjonsdeler, ulike byggeår for tilbygg/ ombygging.



Romslig loft



Bilde C: Isolere avkastrør helt opp i takhetten for å unngå kondens.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte og lakkede trevinduer med 2-og 3 lags glass. Noen vinduer er skiftet i nyere tid, de fleste fra byggeår for tilbygg i 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

Generell informasjon:

Man kan oppnå bedre komfort og spare energi ved å skifte til nye vinduer som har lav u-verdi (mindre varmetap og oppvarmingsbehov).

Vinduer/ glass som produseres i dag har betydelig bedre egenskaper enn gamle isolerglassruter, med tanke på varmetap, "kaldras" problematikk på store vindusflater, isoleringsevne og kvalitet på overflatebehandling.

TG 2 Vinduer - velux

Takvindu på loft er av lakkert tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

Anbefaling:

Eldre vinduer bør skiftes ut for å imøtekomme dagens behov for energireducerende tiltak på eldre boliger.

Vinduer/ glassruter som produseres i dag har betydelig bedre isolasjonsverdi og påvirker og reduserer boligens totale oppvarmingsbehov.

Tilstandsrapport



Velux takvindu på loft

1 TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og bi inngang.
Elektronisk dørlås på hoveddør.

Boddør av tre med malt overflate.
Standard dørvrider og lås.



ytterdør av teak m/ sidefelt.
elektronisk lås



Bi inngang på hovedplan

1 TG 2 Balkong skyvedør kjøkken

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Isolerglassruter.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsgrad er gitt pga alder.

Smøre opp låser og bevegelige deler.



Skyvedør av tre fra 1987.

1 TG 3 Balkong skyvedør stue

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Som ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

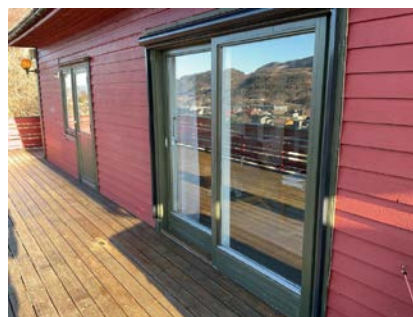
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Dør bør skiftes eller renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør i stue bør skiftes eller renoveres.



Løs vinduslist.

Tilstandsrapport



Stor slitasje.



Råte i karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har stor altan/ terrasse mot sør/ vest.
Bygget i trevirke og med rekkverk av tre.
Underliggende konstruksjon med bærebjelke og søyler av trevirke som føres til søylesko ved terreng.

Oppmålt areal for terrasse/ altan: 84 m²

Terrassen er i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

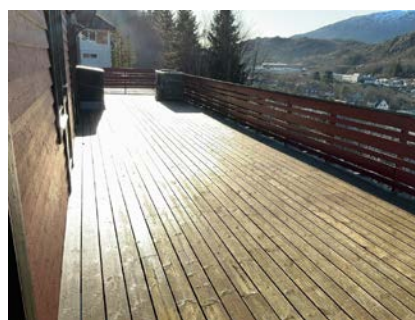
- Tiltak:

Ubehandlete stolper og detaljer bør rengjøres og overflatebehandles.
Slitt maling skrapes før nye overflatestrøk påføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse på underliggende søyler/ bjelker.



Stor terrasse i front og på sider av boligen

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong, murt forblending og strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen rom har overflater med preg av elde/ utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at flere rom må pusses opp og at det må foretas oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I underetasje er det oppført tregulv på underliggende grovstøp.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad er satt pga alder.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad iflg. NVE Radon aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Rentbrennende kleberstein peisovn.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i bod i kjeller som vender mot terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28-30, vått, rød sone.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Fuktskade er synlig på gulv og påforet vegg og tiltak er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estimat gjelder for ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og kostnader for utbedringer.

Dette punktet må alltid sees i sammenheng med utvendig drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i rød sone, vått.
Synlige fuktmerker på veggplate i hjørne i bod.



Sted for fuktsøk.



Synlig fuktskade på gulv og vegg

! TG 1 Rom Under Terreng - mot blindkjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i mellomgang som vender mot blindkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i påforet vegg mot blindkjeller, resultat grønn sone, tørr

! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innenfor bod, mellomgang og soverom 2 i underetasje er det opplyst å være en blindkjeller uten tilkomst. Eier opplyser at denne er fylt med stein fra byggeår av. Ikke tilkomst for inspeksjon. Se også rubrikk for rom under terreng hvor det er gjort hulltaking i påforet vegg som vender mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

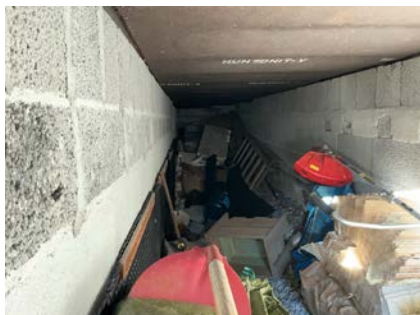
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 1 Utv Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Her virker det tørt og luftig ved befaring. Ubehandlet lettklinker bør pusses/ overflatebehandles.



Her er det god og luftig kryprom som brukes til lagring av dagens eier. Åpning i grunnmur i byggets sør/ østlige ende.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. fra byggeår.

Åpne trinn av furu, med teppeflis på trinn i gangbane mellom underetasje og hovedplan.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

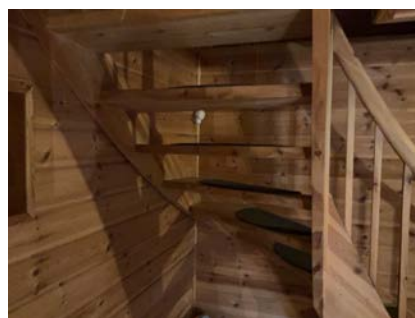
Tilstandsgrad er satt pga trappens alder og avvik i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

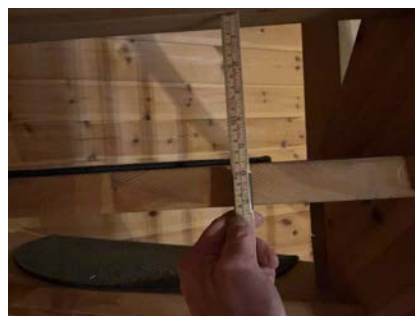
- Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsgrad er satt pga alder.

Barnesikringslister kan eventuelt bestilles hos din nærmeste byggevareleverandør og ettermonteres under eksisterende trinn. Dette vil i de fleste tilfeller gjøre til at dagens forskriftskrav til åpninger mellom trinnene imøtekommes og at sikkerhet ivaretas.



Tretrapp fra byggeår



åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater (max10 cm)

! TG 2 Innvendige trapper - loftstrapp

Boligen har lakkert tretrapp mellom hovedplan og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp imøtekommer ikke teknisk forskrift med tanke på lav frihøyde. Nb!
lav frihøyde målt til 131 cm i øvre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder og avvik i forhold til forskriftskrav for frihøyde.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.



Skyvedørsgarderobe i entre

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 6,47 M2

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.

Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vannnett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.

Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vannnett utførelse. Våtrommets oppbygging og membran er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD 6,47 M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Synlig betong i skap hvor bereder er plassert. Her ble det ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater ved befaring.

Se for øvrig hullboring som er utført i kjellerbod og i gang.

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Opplyst i eiers egenerklæring at baderommet ble oppusset 2010.

Arbeidet ble utført av Arna og Åsane rørleggerservice. (opplyst i eiers egenerklæring)

Årstall: 2010

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7- 12mm/m

Byggeårets regelverk er lagt til grunn.

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk av plast

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsmøbel med heldekkende servant og standard servantbatteri. Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her. Stengeventil finnes i skap. Våtrommet har boblebadekar. Standard garnityr.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDPLAN > BADEROM 6,06 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort fuktsøk via luke i vegg i tilstøtende soverom bak badekar.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 uten negative avvik.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter TEK2017. Dokumentasjon: våtromsdokumentasjon fremvist og finnes på boligens boligmappe. Støp, membran, flising og fuging utført av: Aksnes Flis og Mur Varmekabler utført av: Thunestvedt AS

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilstrekkelig.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar Intra eller tilsvarende er plassert her. Veggmontert tappebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet. Det er plass for tørketrommel i rommet. Benkeplate og diverse innredning.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDPLAN > VASKEROM 7,61 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot yttervegger og annen fast innredning.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN M/ SPISEKROK 24,06 M2

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Stål kjøkkenvask med to kummer og ettgrep kjøkkenbatteri.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt pga innredningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder.

HOVEDPLAN > KJØKKEN M/ SPISEKROK 24,06 M2

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt pga ventilator har passert med enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad pga alder

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM 2,54 M2

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom:

Belegg på gulv.

Gran panel på vegger og tak.

Kjøleromsdør fra Norcool

Kjøleaggregat type Thermocold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på kjøleromsdør. Knust håndtak.

Prinsipp for bygging av "rom i rommet" er ikke synlig ved inspeksjon.

Ingen luftespalte i påføring for rom i rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få bedre tilstandsgrad må kjølerommets oppbygging dokumenteres (se prinsippskisse).



Knust håndtak på kjøleromsdør



Aggregat

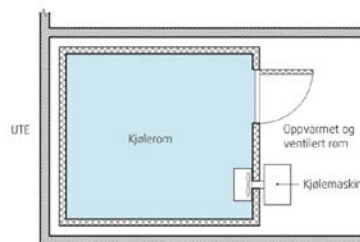


Fig. 71
Plan-skisse av et mindre, innbygd kjølerom av prefabrikkerte kjøleroms-elementer

Prinsipp for bygging av kjølerom "rom i rommet"

UNDERETASJE > KJØLEROM 2,54 M2

! TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat type: Thermocold

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Vannledninger - rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Gjelder for oppusset badrom fra 2010. Fordelerskap er plassert her.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern (opprinnelige konstruksjoner).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Avløpsrør - badrom hovedplan

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
El-vifte montert i bod i underetasje.



fuktstyrt vifte i bod i underetasje.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert på vegg i stue.



Utedel montert på vegg under altan.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i badrom i underetasje.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Betederens etikett.

Tilstandsrapport



Bereder fra 2017

Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser i sin egenerklæring:

Alt som har blitt gjort av elektrisk arbeid i boligen er utført av B.E.A eller Thunestvedt.

Boligens hovedsikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.
11 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

Noen gulv har Esswa varme. Konf. eier.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for arbeider er levert til boligens boligmappe på nett.

Logg inn på <https://boligmappa.no> når boligen er overtatt av ny eier.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Eier opplyser:

Thunestvedt har hatt gjennomgang av det elektriske anlegget vårt i 2023 Det er notert i boligmappen på nett. (Eget dokument for EL-kontroll bolig datert 29.03.2023).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:

Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Modulpanel i underetasje.

Utydelig merking av kurser, bør oppdateres.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer



Kursfortegnelse i skap



Inntak sikringer på loft

TOG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler. Røykvarsler finnes i hver etasje. Boligen har slukkemidler tilgjengelig. Brannslukningsapparat finnes i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er huseiers ansvar å holde dette i orden til enhver tid. Det anmodes om å sjekke boligens slukkemidler og røykdetektorer/ røykvarslere jevnlig.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Huseiers ansvar å holde dette i orden.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Huseiers ansvar å holde dette i orden.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Huseiers ansvar å holde dette i orden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TOG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1950 og 1977.

Vurdering av avvik:

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

Se eget punkt for fuktmåling i påforet vegg i bod som har yttervegg som vender mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelse og bedring av bortledning av vann ved hjørne av bygget.

Estimat gjelder for nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og utbedringsmetode.

Se punkt for fuktmåling i påforet vegg i bod som har yttervegg som vender mot terreng og sammenfallende årsak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

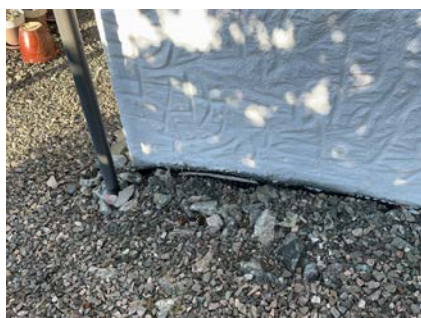
Tilstandsrapport



Drenering og overvann må ledes bort fra byggegrop.



I dette området trengs det utbedring for å lede overvann bort fra byggegrop.



Knotteplast langs vegg mangler topplst/ kantavslutningslist.



Mangler kantlist ved avslutning av knotteplast over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

TG 3 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

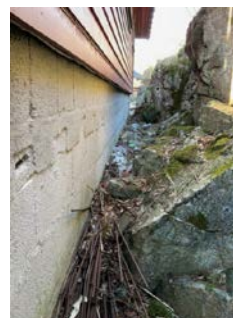
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Se punkt for drenering for mer informasjon. Estimert gjelder nærmere undersøkelser og valg av utbedringsløsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser:

Utvendig avløpsrør ble byttet fra betong til plast i 1988. Det er byttet ut fra badet i kjeller til kommunal kum. Her hadde vi hjelp av familiemedlem som var rørlegger i Bergen kommune. Dette kan vi ikke dokumentere.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygningen er i meget dårlig forfatning og omfattende reparasjoner og utskiftninger er nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Støpt dekke og ringmur.

Oppsatt i bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning.

Saltak med stålplate tekking eller tilsvarende trapez plater.

Vippeport av tre.

Enkel standard, med oppgraderingsbehov.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke opplyst.

Standard

Ikke vurdert, info hentet fra eiendomsregister

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ikke vurdert eller oppmålt.

Mål er hentet fra matrikelopplysninger for eiendommen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

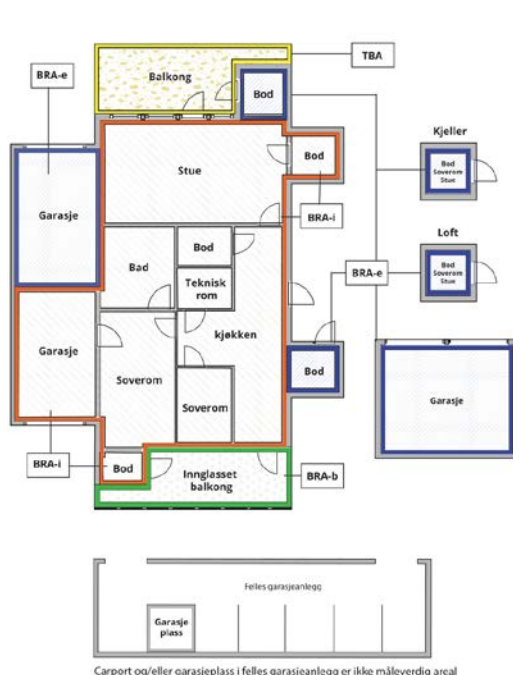
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		25	66
Hovedplan	118			118	84		118
Underetasje	87			87			87
SUM	246				84	25	271
SUM BRA	246						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom (ALH), Gang 13,07 m2, Soverom 1/ 12,15 m2, Soverom 2/ 15,64 m2		
Hovedplan	Trapp og gang m/ bi- entre 9,24 m2, Gang m2, Kjøkken m/ spisekrok 24,06 m2, Bod 3,70 m2, Vaskerom 7,61 m2, Stue 27,75 m2, Bod m2, Mellomstue 9,23 m2, Mellomgang 4,17 m2, Bod 2/ m2, Soverom 3/ 11,85 m2, Baderom 6,06 m2, Soverom 4/ 9,05 m2	Ekstern bod 3,72 m2	
Underetasje	Entré 6,08 m2, Bod 8,12 m2, Hall m/trapp 13,37 m2, Bad 6,47 m2, Kjellerstue 16,03 m2, Gang m2, Mellomgang 6,20 m2, Kjølerom 2,54 m2, Soverom 1/ 8,93 m2, Soverom 2/ 7,49 m2, Bod 2/ 4,04 m2		

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler. Deler av loftsetasje er ikke målverdig pga lavere høyde enn 190 cm eller ikke i henhold til gjeldende måleregler. ALH er ca beregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjens plan er ikke vist på mottatte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier. Se eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 22,91 m ²	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.

Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.

Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier. Se også eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Mål er hentet fra eiendommens matrikelopplysninger.
Ikke oppmålt eller vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av eier. Se også eiers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Marit Lothe	Rekvirent
	Nils Jakob Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	288	8		0	1115.7 m ²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet
Adresse							
Stølsvegen 134							
Hjemmelshaver							
Eide Nils Jakob							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger plassert i et etablert boligområde i Stølsvegen i Indre Arna, like bak Arna Bruk. Normale solforhold og utsikt til nærområdet. Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.

Eiendommen ligger i bydelen Arna i Bergen kommune.

Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/arna>.

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Parkering på egen eiendom

Tilknytning 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.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp 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.

Regulering

For utfyllende opplysninger om reguleringer i området og hvordan disse påvirker denne eiendommen anbefales det å henvende seg til Bergen kommunes planavdeling.

Se også link under:

[https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/](https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/eiendom/)

Om tomten

Eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.

Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommuneplanens arealplan.

Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.

For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>

Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Servitutter

Relevante opplysninger vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Det vises generelt til eiendommens grunnbokoppføringer som alltid bør leses/ forstås av interessenter før avhending/ salg.

Meglerforetaket vil fremlegge relevant informasjon om boligen og eventuell forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Næringseiendom på nedsiden av tilkomstvei til huset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JB F	1767254			
Kommentar Forsikringsselskap er opplyst i eiers egenerklæring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.02.2025	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	15.01.2025	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	17.12.2024	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.02.2025	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Ferdigattest	04.11.1988	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv. gjelder tilbygg	Fremvist		Nei
Tegninger	23.03.1948	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv. Opprinnelige godkjente byggetegninger for bolighus.	Fremvist		Nei
Byggeanmeldelse	23.03.1948	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv. Opprinnelig byggesøknad/ byggeanmeldelse.	Fremvist		Nei
Byggetillatelse	10.06.1977	Byggetillatelse er fremvist/ fremlagt fra kommunale arkiv. Tilbygg til eksisterende bolig.	Fremvist		Nei
Tegninger	14.04.1986	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Tegninger	14.01.1977	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv. bolighus	Fremvist		Nei
Planskisse pr. etasje.	17.02.2025	Planskisser er utarbeidet ved befaring. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med ca. mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.02.2025	
2	18.02.2025	endret punkt for rom under terreng som hadde feil tekst.
3	19.02.2025	diverse tekstkorrigering
4	24.02.2025	endret vaskerom etter info fra eier
5	02.03.2025	Oppdatert etter fremlagte opplysninger fra eier pr. epost 25. februar, samt tilsendt diverse dokumentasjon/ informasjon fra eier pr. epost mellom 19-24 februar.
6	02.03.2025	Ny egenerklæring fra eier er lagt til vedlegg i rapporten. Eier har oppdatert og signert ny egenerklæring 26. februar 2025.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG4967>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Sandviken	
Oppdragsnr.	
74240140	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Jakob Eide	Marit Lothe
Gateadresse	
Stølsvegen 134	
Poststed	Postnr
Arnatveit	5262
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1976
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jbf
Polise/avtalnr.	1767254

Document reference: 74240140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renoverte badet i 2010 (hovedbadet i 2. etg).
Arbeid utført av	Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble utført ifm. renovering av badet i 2010.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fukt i veggen i boden, satt inn luftavfukter
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært en lekkasje i taket som er utbedret i 2022. En mindre lekkasje mellom hovedbygg og siste tilbygg, utbedret i 2025.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har observert noen skruketroll gjennom årene.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt som har blitt gjort av elektrisk arbeid i boligen er utført av B.E.A eller Thunestvedt
Arbeid utført av	Thunesvedt/B.E.A

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomført av Thunestvedt
-------------	----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble installert i 2021 av B.E.A
-------------	--------------------------------

Document reference: 74240140

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vinduer er skiftet på sørsiden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet loft 1977. Kjeller 1988. Byggmester Anfinn Skålevik

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husker ikke eksakt år, men rundt 1990

21.1 Radonmåling

År

1990

Verdi

?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter ombygging i 1977 ble loftet isolert og innredet. Påbygg i 1988 ble kjeller innredet. Alt arbeid ble utført av Byggmester Anfinn Skålevik I 1977 ble avløpsrør byttet fra betong til plast fra baderom I kjeller til kommunal kum. Arbeidet ble utført med hjelp av min fetter som jobbet som rørlegger i kommunen.

Document reference: 74240140

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Jakob Eide	cb4c25b7b10163adbd40a79 fc05491b74e291f0a	26.02.2025 14:59:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Lothe	0f54147580cb42e6d2cd631 5d582810c21f31aa2	26.02.2025 15:02:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240140

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

Stølsvegen 134

SUBMITTED BY
Roy Nordanger
☎ +4792636034

CREATED ON
2025-02-12

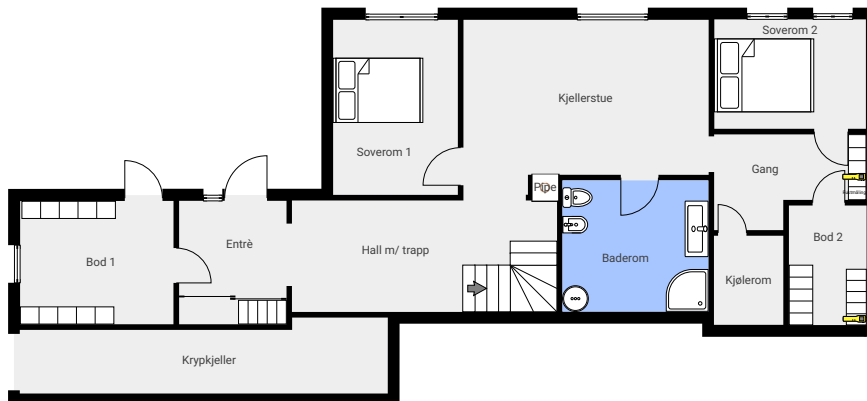
LOCATION
Stølsvegen 134
5262 Arnatveit
Vestland
NO

Roy Nordanger
Østre Hopsvegen 14
5232 Paradis/ Bergen
Vestland
Norway
adm@byggoppdrag.no
www.byggoppdrag.no
☎ Tlf. 92636034

Søknadstegninger

0 1 2 3m
1:100

▼ Underetasje



Stølsvegen 134

SUBMITTED BY
Roy Nordanger
☎ +4792636034

CREATED ON
2025-02-12

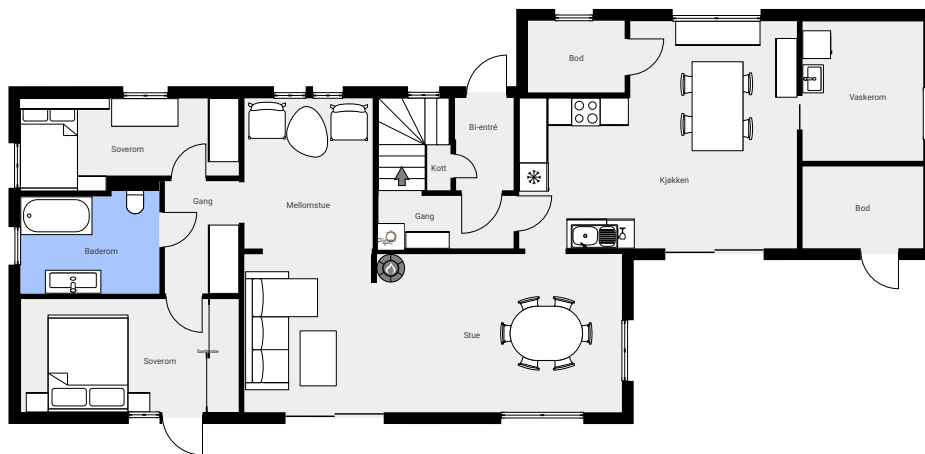
LOCATION
Stølsvegen 134
5262 Arnatveit
Vestland
NO

Roy Nordanger
Østre Hopsvegen 14
5232 Paradis/ Bergen
Vestland
Norway
adm@byggoppdrag.no
www.byggoppdrag.no
☎ Tlf. 92636034

Søknadstegninger

0 1 2 3m
1:100

▼ Hovedplan



Stølsvegen 134

SUBMITTED BY
Roy Nordanger
☎ +4792636034

CREATED ON
2025-02-12

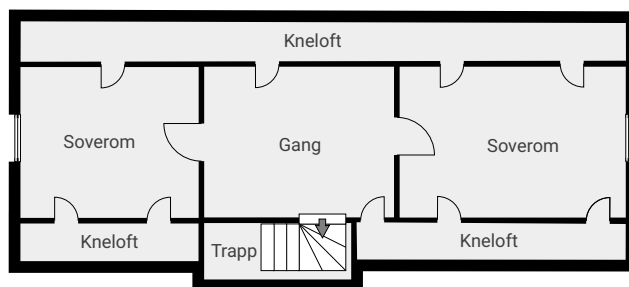
LOCATION
Stølsvegen 134
5262 Arnatveit
Vestland
NO

Roy Nordanger
Østre Hopsvegen 14
5232 Paradis/ Bergen
Vestland
Norway
adm@byggoppdrag.no
www.byggoppdrag.no
☎ Tlf. 92636034

Søknadstegninger

0 1 2 3m
1:100

▼ Loft



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250150	
Selger 1 navn	
Nils Jakob Eide	
Gateadresse	
Stølsvegen 134	
Poststed	Postnr
ARNATVEIT	5262
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1976
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	1767254

Document reference: 1501250150

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renoverte badet i 2010 2. Etasje
Arbeid utført av	Bademiljø Arna og Åsane Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bademiljø Arna og Åsane
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Arna og Åsane
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fukt i veggen i boden, satt inn luftavfukter
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje i taket som ble utbedret i 2022. En mindre lekkasje mellom hovedbygget og siste tilbygg utbedret i 2025.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har observert noen skruketroll.
-------------	------------------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tunestvedt/B.E.A.
Arbeid utført av	B.E.A. eller Thunestvedt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomført av Thunestvedt.
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert av B.E.A.
-------------	----------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Innredet loft 1977. Kjeller i 1988. Byggmester A. Skålevik

Arbeid utført av

Skålevik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250150

Tilleggskommentar

Det er lagt nytt laminatgulv i store deler av 1 etasje. Slitt terrasse er oljet og vasket.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Jakob Eide	cb4c25b7b10163adbd40a 79fc05491b74e291f0a	03.06.2025 09:34:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250150

- 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>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 288, Bruksnr 8	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	1 Arna
Adresse:		Grunnkrets:	1102 Arnatveit
Veiadresse:	Stølsvegen 134, gatenr 21430	Valgkrets:	36 Indre Arna
	5262 Arnatveit	Kirkesogn:	7040201 Arna
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5007 Indre Arna

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fossatun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 115,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/288/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.09.2011	Avgiver	4601/288/3	-6 234,6
	Matrikkelført:	27.03.2012	Avgiver	4601/288/65	-73,1
			Berørt	4601/287/217	0,0
			Berørt	4601/287/687	0,0
			Berørt	4601/288/7	0,0
			Berørt	4601/288/8	0,0
			Berørt	4601/288/18	0,0
			Berørt	4601/288/19	0,0
			Berørt	4601/288/20	0,0
			Berørt	4601/288/61	0,0
			Berørt	4601/288/63	0,0
			Berørt	4601/288/64	0,0
			Berørt	4601/288/66	0,0
			Berørt	4601/288/78	0,0
			Berørt	4601/288/87	0,0
			Mottaker	4601/288/91	6 307,7
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/288/8	0,0
	Matrikkelført:	10.05.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.06.1946	Avgiver	4601/288/3	-1 115,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/288/8	1 115,0
Planlagt fradeling	Forretning:	05.06.1946	Avgiver	4601/288/8	-87,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stølsvegen 134	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Byggningsnr:	9458603			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			92,0		92,0				
H01	1		116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		01.01.2007	
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Byggningsnr:	25613465			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,0	6,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		01.01.1900	
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Byggningsnr:	139920856			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

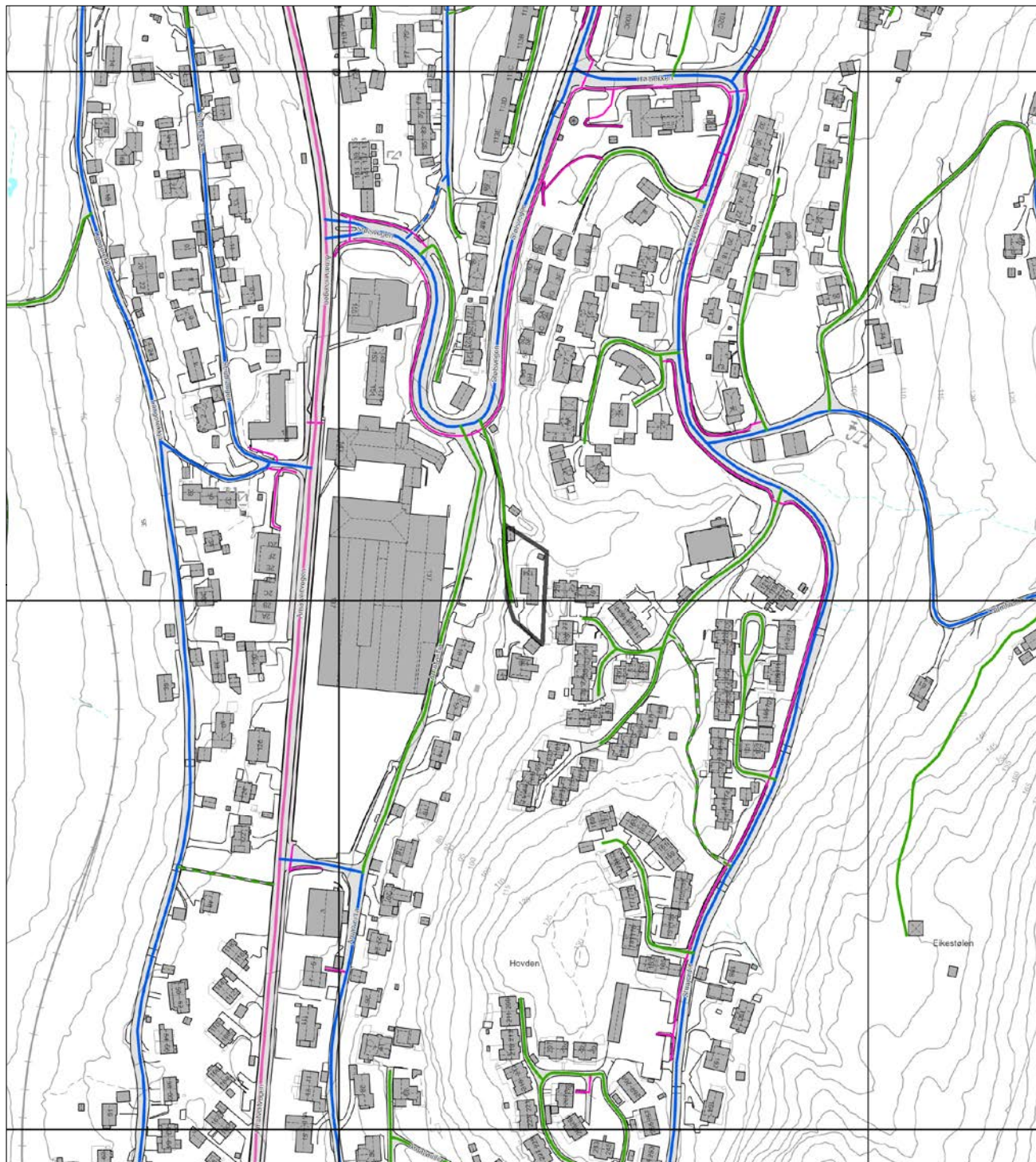
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/8/0/0

Adresse: Stølsvegen 134, 5262 ARNATVEIT



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

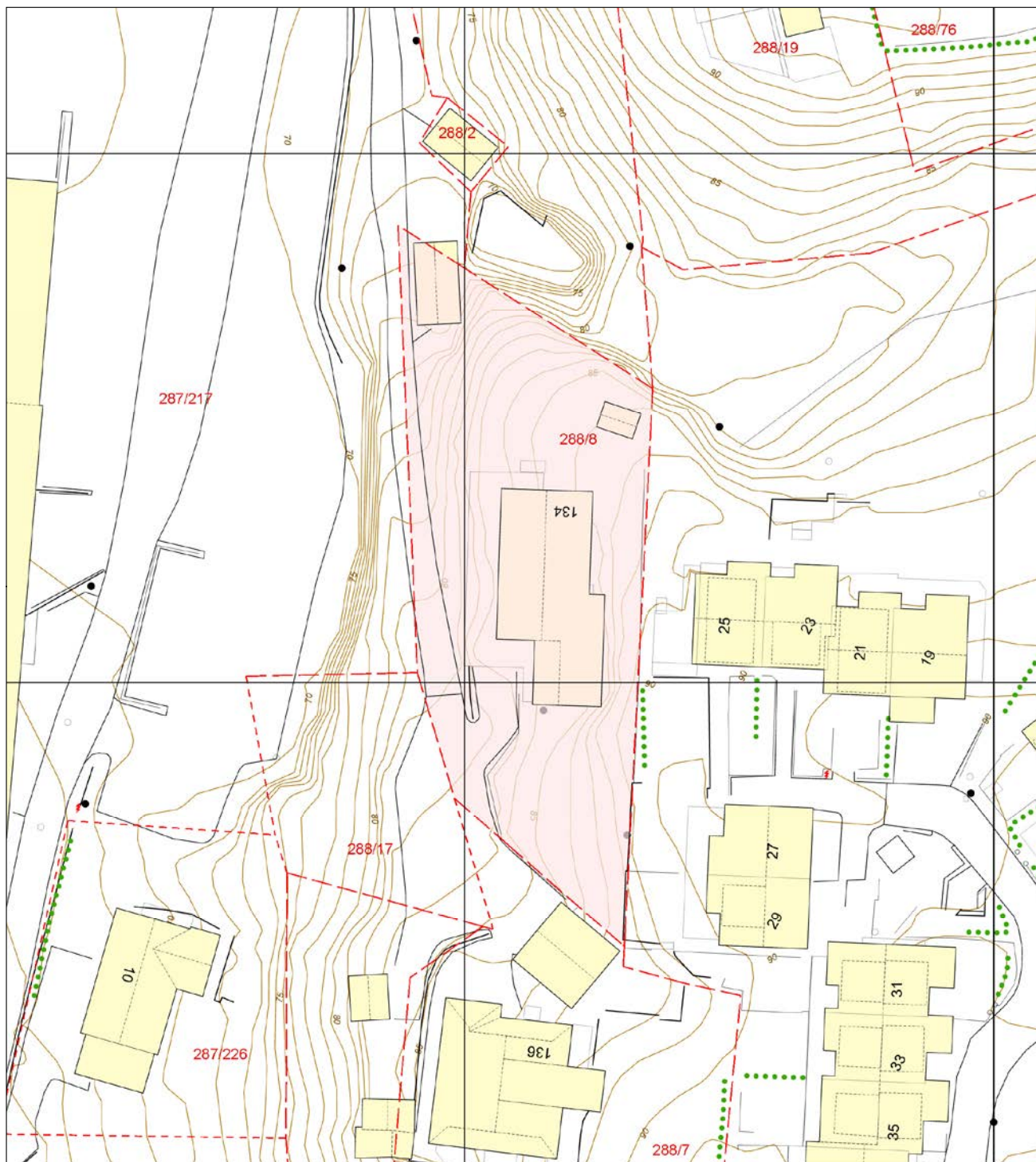


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/8/0/0
Adresse: Stølsvegen 134, 5262 ARNATVEIT



— 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	

Nabolagsprofil

Stølsvegen 134 - Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Arnatveit Linje 29	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	21 min 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 26.4 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	7 min 5 km
Arna videregående skole 200 elever	6 min 4.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min 14.5 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	8 min
----------------------	-------

«Landlig med kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

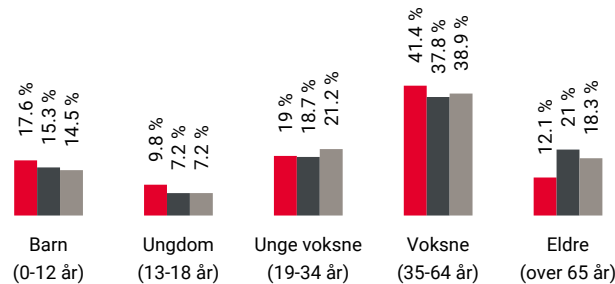
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnatveit	916	372
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 1.5 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	3 min
Kiwi Indre Arna	4 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. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

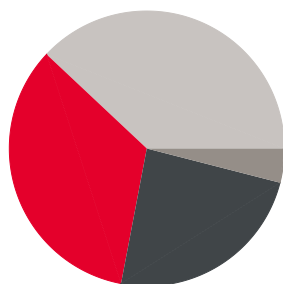
Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 7 min
 Fotball 0.6 km

Indre arna skole 3 min
 Aktivitetshall, ballspill 2 km

CrossFit-Bruket 5 min

Arna Treningssenter 5 min

Boligmasse



34% enebolig
24% rekkehus
4% blokk
38% annet

«Rolig, nært alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

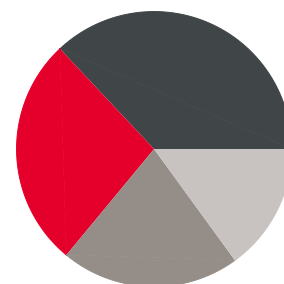
5 min



Apotek 1 Arna

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



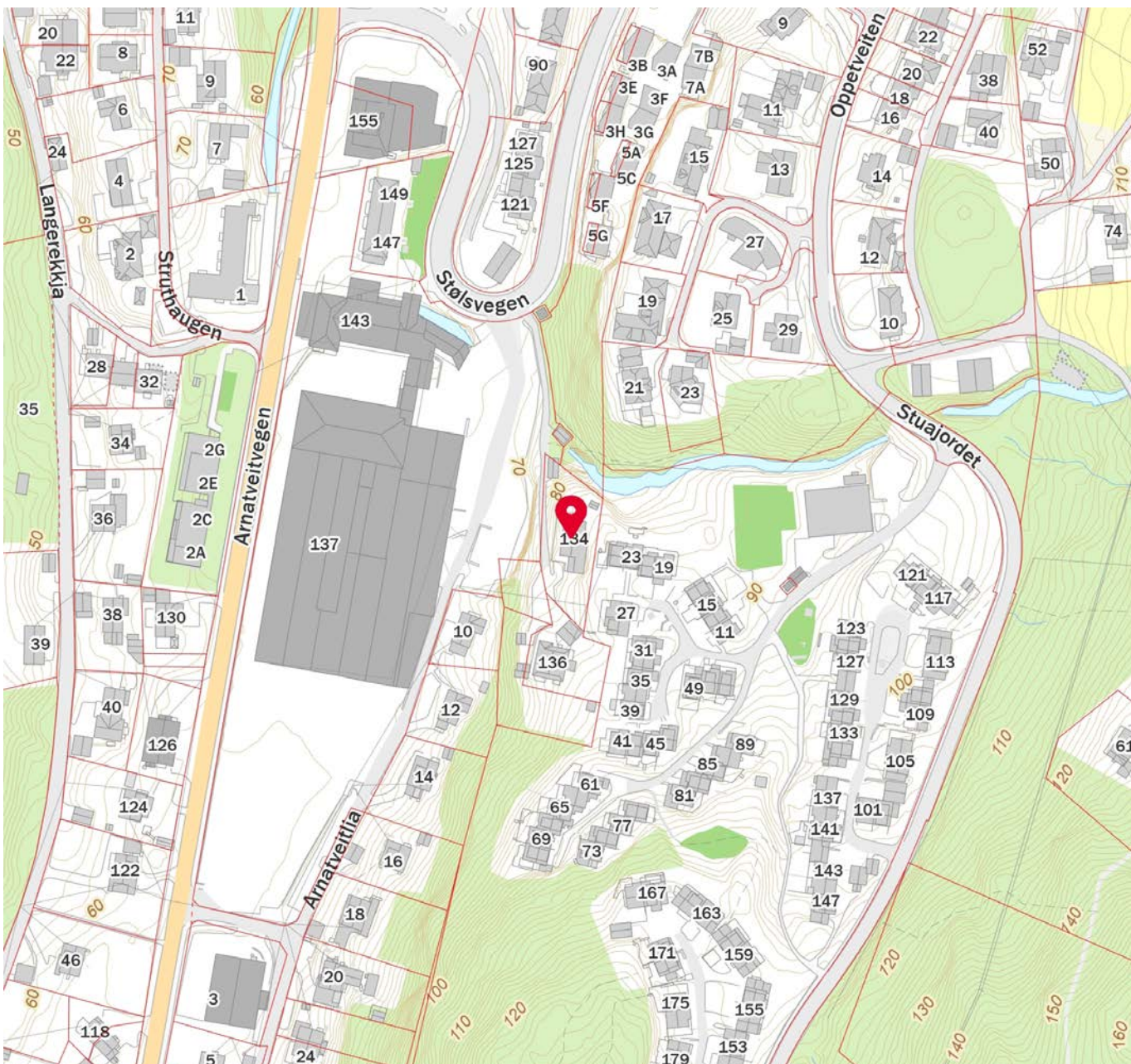
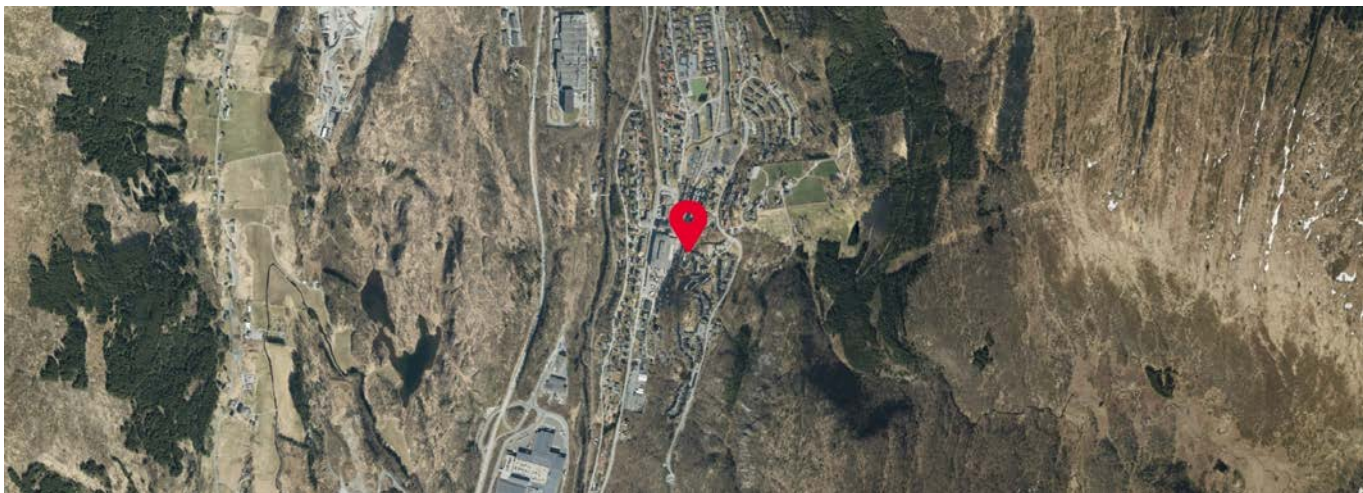
0%

43%

Arnatveit
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stølsvegen 134
5262 ARNATVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre