

PROAKTIV



ALF BONDES VEG 13A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• KRISTIANSAND

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



YTRE ARNA

Stor halvpart av tomannsbolig med oppgraderingsbehov | Dobbel garasje | Flott utsikt | Kort v/ til Indre Arna & Åsane

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alf Bondes veg 13A, 5265 YTRE ARNA

Gnr./Bnr.: Gnr. 302, bnr. 624, i Bergen kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 94.740,-

Totalpris: 3.084.740,-

Kommunale avgifter: 18.444,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 7/4

BRA: 221 m²

BRA-i: 180 m²

Garasje/Parkering: Parkering på gårdsplass og i garasje.

Tomt: 941.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	40	48	82
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
95	100		
Basiskart	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Kundene skal sitte igjen
med en følelse av trygghet
gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



YTRE ARNA

Kommune: Bergen / **Område:** Ytre Arna

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Alf Bondes veg 13A har en sentral og praktisk beliggenhet i Ytre Arna, med korte avstander til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skole og barnehage. Her bor man i et etablert boligområde med nærhet til både natur og nødvendige hverdagstilbud.

Daglige innkjøp kan gjøres hos Coop Prix Ytre Arna, som ligger ca. 4 minutters gange fra boligen. Butikken tilbyr også posttjenester. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Øyrane Torg ca. 8 minutters kjøring unna, hvor man blant annet finner dagligvare, apotek, spisesteder og øvrige forretninger.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig, med busstopp ved Ytre Arna kyrkje kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 28. Arna stasjon ligger ca. 7 minutters kjøring unna og gir gode



OFFENTLIG TRANSPORT

Ytre Arna kyrkje Linje 28	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 20.1 km
Bergen Flesland	35 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
--	-----------------

VARER/TJENESTER

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min

SPORT

Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Tuftedalen Ballspill	12 min 0.9 km
S-Camp Åsane	10 min
Aktiv365 Arna	11 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



togforbindelser videre mot Bergen sentrum.

For barnefamilier er det korte avstander til flere tilbud. Ytre Arna barnehage ligger ca. 5 minutters gange unna, mens Ytre Arna skule ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Like ved barnehagen er det også en koselig park for barnefamilien. På skolen finnes basseng hvor det er mulighet for bading etter skoleslutt enkelte dager i hverdagen, og muligheter for ballspill i ballbingen, og Tuftedalen ligger ca. 12 minutters

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

gange unna.

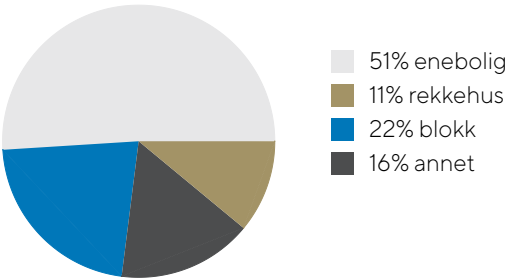
Området byr også på gode muligheter for aktivitet og friluftsliv. 5 minutter unna med bil har man Arna stadion med fotballbaner og volleyballbane. Kjører man til Indre Arna har man en rekke idrettsanlegg med på Garnes og Arna Idrettspark med fotballbane og løpebane.

Ytre Arna har nærhet til flere fine turområder, samtidig som sjøen og Sørfjorden setter et naturlig preg på nærområdet. Sætrefjellet er nærmeste fjelltur. For annen trening ligger blant annet Sporty Nyborg og Sporty Arna henholdsvis ca. 10 og 11 minutters kjøring unna. Samt Mova i Ytre Arna sentrum.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ALF BONDES VEG 13A

Parkering

Parkering på gårdsplass og i garasje.

Tomtestørrelse

941 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 - Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de

delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning. Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Det er påvist lekkasje fra vannledninger. Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig. Det er registrert en liten lekkasje under vask på kjøkken.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk - Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller





andre overganger. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking - Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Ytterdører - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Innvendig > Overflater - gulv - Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt

hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Innvendige dører - Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold > Terrengforhold - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Generell alder/slitasje tilsier oppgradering.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon - Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling - Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
 - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Stig Byrkjeland (befaringsdato: Mandag, 14. september 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen får over tre plan og inneholder:
1. Etasje: Entré, gang, hall med trapp, stue, kjøkken, toalettrom og vinterhage.
2. Etasje: Gang, tre soverom og bad.
Kjeller: Gang, vaskerom, bod, rom brukt til soverom, gang 2, tekjøkken, bad og kjellerstue.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

1. etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

2. etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen har en innholdsrik planløsning over tre etasjer, med gode oppholdsarealer, fire soverom og flere praktiske tilleggsrom. Eiendommen er opprinnelig oppført i 1952 og har et fint potensial for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på boligen. Her ligger det godt til rette for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

I 1. etasje ønskes man velkommen inn i en romslig entré med videre adkomst til gang og hall med trapp. Stuen er på ca. 21,4 m² og har vedovn og utgang til terrasse. I tilknytning til oppholdsarealet ligger en romslig vinterhage med store glassflater og utsyn mot nærområdet og Sørfjorden. Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut. Etasjen har i tillegg et separat toalettrom med flislagt gulv, toalett og servant.

I 2. etasje finner man tre soverom på henholdsvis ca. 11,4 m², 10,2 m² og 5,6 m². Badet har flislagt gulv, panel på vegger og tak, servant, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppgradert i 2000 som egeninnsats. Fra gangen er det utgang til altan.

Kjelleretasjen byr på flere disponible rom og gode tilleggsarealer. Her finner man gang, vaskerom, bod, soverom på ca. 8,4 m², tekjøkken, kjellerstue og bad. Badet ble





oppgradert i 2020 og har flislagt gulv, baderomsplater, servantinredning, vegghengt toalett og dusjløsning.

Innvendig har boligen en kombinasjon av parkett, laminat, furugulv og belegg, mens veggene hovedsakelig består av tapet, malte plater og panel. Overflatene er av ulik alder.

Eiendommen har en eldre dobbelgarasje, i tillegg til en separat garasje/bod. Oppkjørselen er asfaltert og gir plass til flere biler på egen grunn. Hagen er opparbeidet med gressarealer, beplantning, frukttrær og bærbusker.

Oppvarming

Boligen har vedovn, samt en eldre ovn i 2. etasje. Det er varmekabler på bad i 2. etasje, kjellerbad og i inngangsparti.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

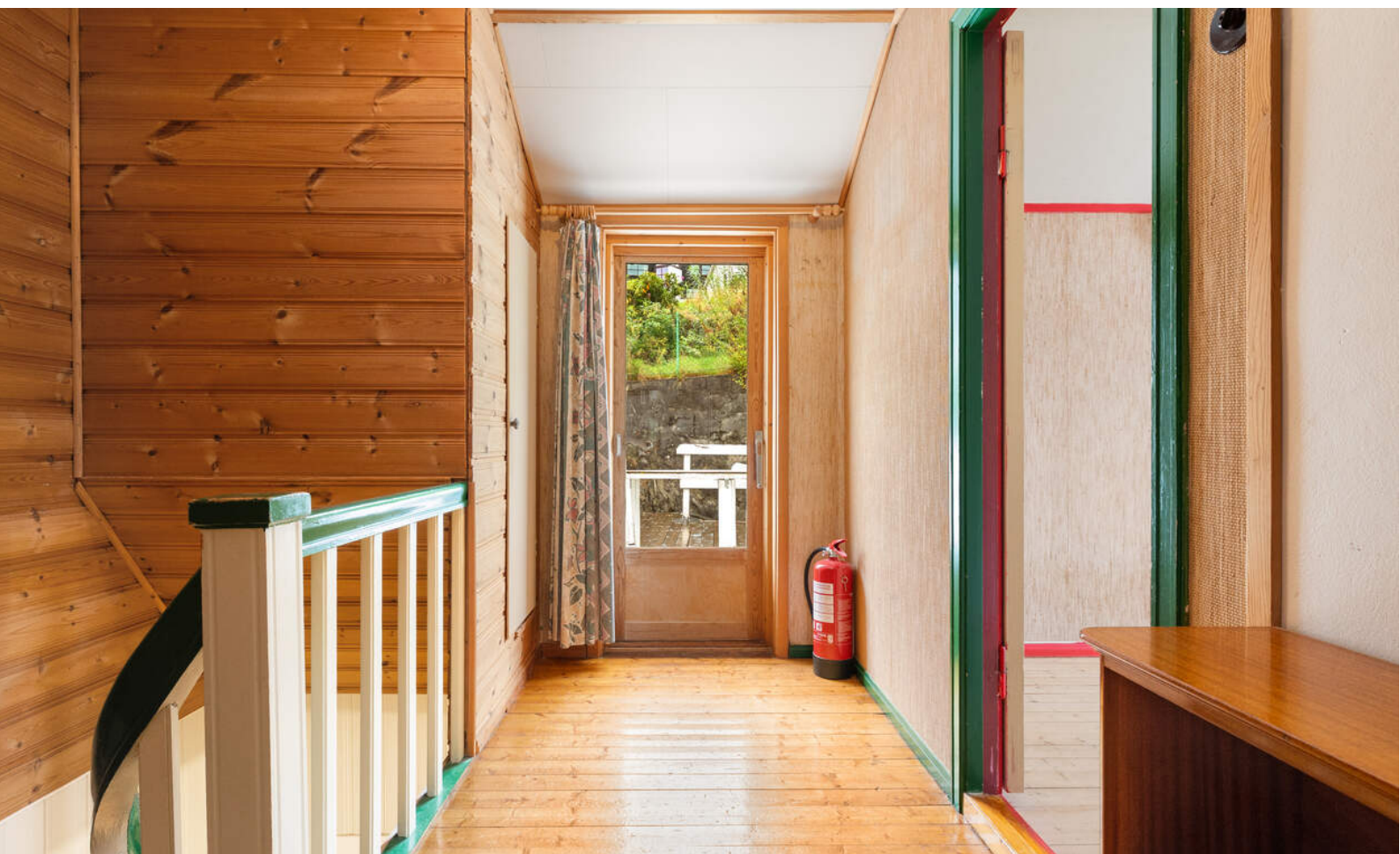
Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

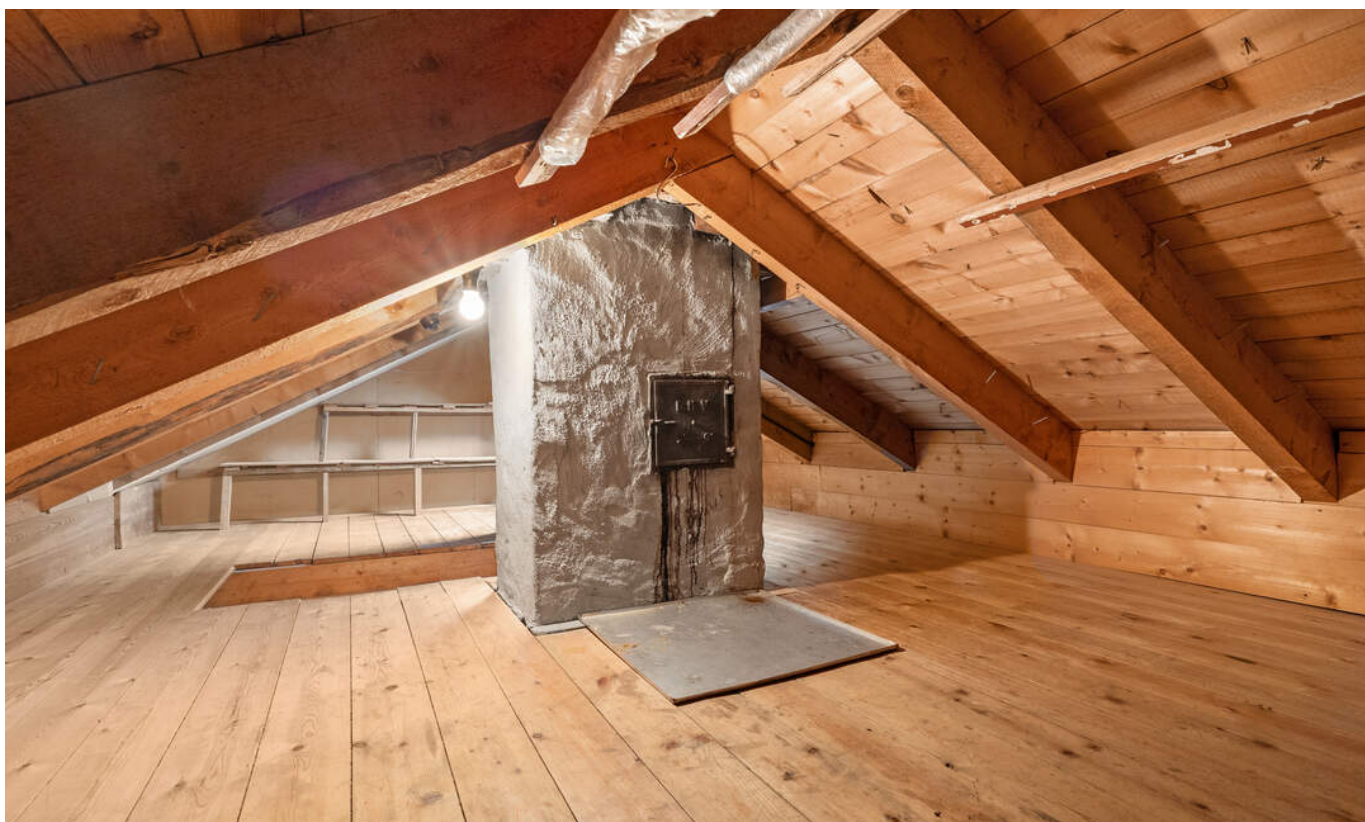




















BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
941 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
646.949,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.587.795,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
18.444,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Tror det har vært en lekkasje fra et bad, men husker ikke fra hvilket bad /toalettrom. Lukt på bad i 2. etg.

2.1.1: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Toalett 1 etasje i 2001. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det er lagt fliser på toalett i 1. etg., trolig rundt starten av 2000-tallet. Det er blitt byttet toalett en gang.

2.2.1: Bad 2 etasje i 2001. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: På bad i 2. egt. ble det satt inn toalett, og dusjen og vask ble flyttet fra sin opprinnelige plassering. Det ble lagt nytt avløp ned til kjeller. Det ble også lagt varmekabler i gulv, lagt fliser på gulv, og det ble satt inn vaskemaskin. Jeg husker ikke eksakt årstall for når dette ble gjort, men tror det var tidlig på 2000-tallet.

2.3.1: Bad kjeller i 2020 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bad i kjeller ble oppusset. Membran i gulv, nye varmekabler, fliser på gulv, baderomsplater på vegger, nytt toalett, nye baderomsmøbler, dusjnise med dusjvegg og forheng. Panel og downlight i taket. Ny dør satt inn. Ny avtrekksvifte.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Beskriv feilen og omfanget: Hus: Loft: Tegn til gammel lekkasje ved vindu. Tegn til gammel lekkasje ved luftekanal. Begge steder tørt nå. To steder på gulvet ved pipen er det noen drypp med noe brunt kliss, (fra fyring?). 2 etasje: Terrasse bak huset har glassfiberdekke. Dette har blitt vedlikeholdt med epoximaling men har sprekker i dekket som jeg tenker kan gi lekkasjer. 1 etasje: Vinterhagen. Begge sider av skyvedør ut mot terrasse har spor etter fukt i treverket. Dette er tørt pr nå. Vegg på begge sider av inngangsdør har fuktmerker etter lekkasje. Kjeller: Ved oppussing av bad ble det oppdaget fukt i taket som ble vurdert å være kondens da taket består av stålkonstruksjon av et slag. I oppholdsrom i tilbygget på kjelleren har det en gang dryppet litt vann ned fra taket innvendig. Dette skjedde bare en dag og ikke før eller siden. Der det er tenkt at kjøleskap kan stå i kjøkkenkroken er det litt rått nede ved gulvet. Utvendig er det råteskade på treverk på tilbygget.

Hagebod bak hus: Lekkasje i tak, vann renner inn når det regner.

Garasjene: Det renner noe vann ned langs bergvegg og garasjene har ikke støpt gulv men jord og steingulv. Ytterkledning har råteskader på sider og bak.

Uthus: er i dårlig stand, vannlekkasje i tak og råde i treverk.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Navn på arbeid: Vinduer. Årstall: 30+ år siden. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

Kjerneinformasjon

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet vinduer i hele huset.

Navn på arbeid: Påbygg. Årstall: 30+ år siden. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bygget på nytt inngangsparti.

Navn på arbeid: Tilbygg kjeller. Årstall: 30+ år siden. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: ca 1991 Bygget på kjeller.

Navn på arbeid: Vinterhage i 2002. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bygget Vinterhage og utvidet inngangsparti, ca 2002.

Navn på arbeid: Kledning. Årstall: 2006. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ny kledning på vegg i front, etterisolering og flytting av vinduer i forhold til det.

Navn på arbeid: Hagebod. Årstall: 2014 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Hagebod satt opp bak huset ca 2014.

Navn på arbeid: Lekkasjoesikring. Årstall: 2023. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Membran lagt på fra langvegg langs vinterhagen og over plattning som er tak i kjellerstuen og over murkanten. Dette for å hindre muligheten for lekkasje i taket på kjellerstuen. Hvilket firma utførte arbeidet? Ukjent. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Terrasse. Årstall: 2023. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hele terrassen i front av huset skiftet og noen bord langs vinterhagen. Treverk i front av garasje skiftet. Hvilket firma utførte jobben: Ukjent. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Terrassedør andre etasje. Årstall: Usikker. Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Terrassedør skiftet.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja.
Beskriv omfanget: Fukt i tak på bad antatt å være kondens som nevnt tidligere Dråper fra tak i oppholdsrom som nevnt tidligere. Litt rått i kjøkkenkrok som nevnt tidligere.

Er det utført arbeid med drenering? Ja.
Årstall: 30+ år siden.
Navn på arbeid: drenering tilbygg.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ved utvidelse av kjeller ble det gravd ut og drenert rundt dette.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.
Navn på arbeid: Sikringsskap.
Årstall: 1996.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet sikringsskap. ca 1996.
Hvilket firma utførte jobben? Ukjent.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Strøm til garasje.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det er lagt strøm til garasje og tidligere har det også vært strøm til uthuset. Jeg vet ikke hvordan dette er gjort. Husker ikke hvilket årstall arbeidet er gjort, men tror det er over 30 år siden.

Navn på arbeid: Jordfeilautomat mm.
Årstall: 2015.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montering av ny jordfeilautomat, fremlegg til stikkontakt for fryseskap i gang, fremlegg videreført inn i vinterhage, montering av fire doble stikkontakter i vinterhage, montering av bryter og enkel stikkontakt for taklampe.
Hvilket firma utførte jobben? Ing, Hans Pedersen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Navn på arbeid: Varmekabler bad 2. etasje.
Årstall: 2001.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Varmekabler lagt på bad i andre etasje, usikker på om det ble gjort av faglært.

Navn på arbeid: Varmekabler gang
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det ble lagt ned varmekabler da nytt inngangsparti ble bygget. Disse er ikke termostatstyrt og jeg har ikke brukt de på noen år for å spare strøm. Husker ikke om det var faglært som gjorde det.

Navn på arbeid: Strøm tilbygg.
Årstall: 30+ år siden.

Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt opp strøm til de nye oppholdsrommene i tilbygget til kjelleren. Jeg tror det ble gjort av faglært.
Hvilket firma utførte jobben? Ukjent.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Strøm bad i kjeller.
Årstall: 2020.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Downlights i tak på bad i kjeller og varmekabler i gulvet samme sted.

Navn på arbeid: Varmtvannstank.
Årstall: Usikker.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet varmtvannstank.
Hvilket firma utførte jobben? Ukjent.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Oppvaskmaskin.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Satt inn oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
Dårlig vanntrykk pga tette rør i den private delen av vannledning utenfor huset. Dette ble fikset av firmaet Vitek, som har trukket ny plastledning i det gamle stålrøret fra hovedledning og inn i vaskekjeller til Alf Bondesveg 13A. Det ble også satt inn reduksjonsventil i vaskekjelleren i 13A. Stoppekran for Alf Bondesveg 13B er i 13A sin vaskekjeller, men det er også montert en ekstra stoppekran i kjelleren til 13B. Arbeidet ble gjort i 2003.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
Navn på arbeid: Reparasjon av vannledning.
Årstall: 2003.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ja, se beskrivelse på forrige spørsmål.
Hvilket firma utførte arbeidet? Vitek.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Navn på arbeid: Inspeksjonskummer
Årstall: 2020
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det er to "inspeksjonskummer" i hagen. Etter pålegg fra kommunen, ble den ene kummen gjort tilgjengelig (den var ikke tilgjengelig før dette arbeidet ble gjort). Den andre var tilgjengelig fra før. Begge er i front av huset.

Navn på arbeid: Utbedring av lekkasje på vannledning.
Årstall: 2022.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Krav fra kommunen om utbedring av lekkasje på privat vannledning som omfattet flere naboer, inkludert Ytre Arna kirke v/Bergen kirkelige fellesråd. Arbeid ferdig i august 2022. I grunnboken ligger tinglyst dokument vedrørende vedlikehold og solidarisk ansvar: "2023/211873-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK 27.02.2023 21.00 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om solidaransvar GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE" Bergen kommune har i brev av 09.08.2022, bekreftet til berørte eiendommer, at Bergen Vann har mottatt sluttdokumentasjon i saken om vannlekkasje på ovennevnte (berørte) eiendom.Informasjon om utført arbeid er registrert og arkivert i Bergen Vann sine systemer.
Hvilket firma utførte jobben? Arna og Åsane rørleggerservice AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Navn på arbeid: Avløpsrør 2. etasje.
Årstall: 2001.
Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Nytt avløpsrør fra bad andre etasje. Flytting av vannrør og opplegg til vaskemaskin tror jeg.

Navn på arbeid: Avløpsrør kjøkken.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Avløp for oppvaskmaskin gjennom gulv og ned i kjeller tror jeg.

Navn på arbeid: Vannuttak.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Rør lagt ut gjennom vinduskarm i vaskekjeller for å ha tilgang til vann på utsiden. Vannrør lagt fra vaskekjeller og inn til bad og kjøkkenkrok i tilbygg. Avløp fra tilbygg ut til kum tror jeg.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.
Beskriv feilen eller endringen: Ny ovn i stue satt inn i 2005.
Godkjent. Kan dokumenteres. Kontrollert av Helge Bjørnestad.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Uthus: Mus, ingen skade.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Beskriv omfanget:
Hagebod: Vannlekkasje i tak. Her er det sopp.
Uthus: dårlig stand som før nevnt.
Garasje: som nevnt før råte på kledning.

Kjellertilbygg råte: på kledning som nevnt før.
Vinterhage: Kanskje råte i kant nede venstre hjørne ved skyvedør mot terrasse.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja.
Navn på arbeid: Påbygg.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bygget nytt inngangsparti.
Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Navn på arbeid: Tilbygg kjeller.
Årstall: 30+ år siden.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Tilbygg til kjeller.
Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Navn på arbied: Vinterhage.
Årstall: 2002.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Vinterhage. Vet ikke om det er innvilget eller om man trengte godkjenning til dette.
Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei.

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt? Ja.
Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her: Ja det er allerede nevnt over i dokumentet.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.
Skriv opplysningene her:
Gang fra ytterdør: Fra ytterdøren og ca 3 meter inn gynger og knirker gulvplanker, ukjent årsak.

Kranen på vasken på toalett i første etasje lekker litt til tider og det vannet som kommer ut renner ned i vasken.

Ved inngangsdør i kjeller: Knirk i gulv, ukjent årsak.
Skruketroll/tusselus finner veien inn i kjellerrom.
Taklampen i matboden i kjelleren virker ikke, vet ikke om det er lampen eller bryter som er ødelagt.

Det er bygget en "rullestolrampe" opp til terrassen på baksiden. Hele dette byggverket er i dårlig stand. Rekkverket som var i front på den opprinnelige terrassen er tatt bort og terrassen utvidet. Alt dette som er ført til utenfor den opprinnelige terrassen er i dårlig stand og jeg tror ikke

det er søkt om å bygge det. Det samme gjelder overbygg av inngangsparti og til hagebod.

Terrassen har hatt skillevegg mot nabo. Denne tok nabo ned når de skulle legge nytt dekke på sin side. Muntlig avtale om at de skulle sette opp igjen skilleveggen når arbeidet var utført. Det er ikke gjort ennå og jeg har fått satt opp et provisorisk gjerde pga salget av eiendommen.

Port og gjerder er i noe dårlig forfatning.

Fra utkjørsel og ned til postkassen er det satt opp en tørrmur av gråstein for over 30 år siden, denne "buler" noen steder, kanskje grunnet frostsprenging på vinterstid.

Den minste garasjeporten har fjernstyring. Noen ganger stopper den halvveis og går opp igjen. Da må den hjelpes forbi et punkt på vei ned. Den største porten er manuell. Den har et slags trinse og tau system for å løfte den opp, men jeg dytter den opp så langt jeg klarer og setter en støtte under for at den skal stå åpen. Ufaglært som har montert dem. Vinduene i garasjen er i dårlig stand.

Uthuset er tidligere garasje og den har vippeport. Vi vet ikke om det er mulig å åpne denne porten lenger. Det er dør på siden.

Det er to kummer på plassen foran huset disse skal ikke dekkes til da kommunen skal ha tilgang.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt innvendige tegninger av boligen da kommunen ikke har funnet dem. Det er et eldre hus fra 1952 ifølge matrikkelrapporten mottatt av kommunen og det kan være grunnet alderen at innvendige tegninger ikke lengre foreligger. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk på nåværende tidspunkt. Det er gjort en del påbygg som er søknadspliktige, som ikke er søkt om. Fremtidig risiko for pålegg fra kommunen påfaller kjøper.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:
- Tegninger for tilbygg terrasse, markert godkjent fra kommunen. Stemplet i 1991.

Byggeår er hentet fra matrikkelrapporten mottatt av kommunen.

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

4601/302/624:
31.07.1984 - Dokumentnr: 21368 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte
Forbud mot næringsvirksomhet

06.11.1984 - Dokumentnr: 32310 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:623
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Slettet ang. vegretten

10.03.2000 - Dokumentnr: 6859 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:617
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2023 - Dokumentnr: 211873 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1984 - Dokumentnr: 9904 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:302 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 248292 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:624

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: Bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone
Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen: historiske senter Ytre Arna
Hensynssoner faresone i kommuneplanen: aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskrev og snøskred
Bestemmelsesområder i kommuneplanen: byggegrense, utb. volum, funksjonskrav

Kommunedelplan:
PlanID: 16060000
Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 084 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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

Arealformål i kommunedelplan: Boligområder
Retningslinjeområde i kommunedelplanen: annen retningslinje

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens areal del KPA 2027

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat og offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Torsdag, 10. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Johanna Svardal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Kredittkostnad kr 2 950,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 900,00, Visning/ Overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 1 900,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 1 500,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Tomannsbolig
Alf Bondes veg 13 A, 5265 YTRE ARNA BERGEN kommune
gnr. 302, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 Rapportdato: 18.09.2026 Oppdragsnr.: 22614-1090 Referansenummer: FZ1075
Foretak: 7-Fjellstakst AS Takstingeniør: Stig Byrkjeland



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rapportansvarlig



Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868



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.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1952, med flere tilbygg og oppgraderinger utført i ettertid. Planløsningen omfatter 4 soverom, stue, kjøkken, toalett, 2 bad, vinterhage samt dobbel garasje og bod på eiendommen.

Bygningen fremstår med manglende vedlikehold og etterslep på enkelte bygningsdeler, og det er registrert forhold som krever oppfølging, utbedring eller nærmere vurdering. Se tilstandsrapporten for detaljerte funn, risikoforhold og anbefalte tiltak.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med skiferstein, en tradisjonell og robust naturstein som gir lang levetid og god motstand mot vær og vind. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Renner og nedløp i plast. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt ytterdør og kjellerdør med små ruter med ukjent alder, terrassedør med glassfelt og skyvebalkongdør i aluminium ved vinterhage. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, furugulv og belegg. Overflater fra ulik alder. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje. Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Innvendige vegger består av tapet, malte plater og panel. Himling har himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe etterslep på vedlikehold.

Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

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

Pusset pipe og brannmur av teglstein, Ny ovn installert 2005, med ildfast plate fremfor, pipe med feieluke i kjeller og på loft, pusset pipe med bly utvendig. Eldre ovn i 2. etasje.

Rom under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder flere rom i underetasje. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.

Tett lakkert tretrapp. Kontrollert for utførelse og avvik.

Malte fyllingsdører med ulik overfalte og alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad fra byggeår med fliser på gulv og panel på vegger og tak, innredning med servant, toalett, oppleg for vaskemaskin og dusjvegger. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Skader på fliser/fuger. Badet er oppgradert i 2000 som egeninsats.

Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad. Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberør utenpå vegg.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår og har betong på vegger og gulv samt i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har et eldre sluk i gulvet. Vaskerommet har fungert i henhold til formålet, men dagens krav og forventninger til våtrom er endret siden byggeåret. Dette, sammen med alder og materialbruk, ligger til grunn for vurdert tilstandsgrad. Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberør utenpå vegg.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad fra 2020 med fliser på gulv og sokkel. Baderomsplater på vegger, ferdigmalt panel i tak, innredning med servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Sluk er plassert i dusjsone med nedsenket gulv. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjvegger, **PROAKTIV.NO**



Beskrivelse av eiendommen

overskap med speildører.
Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

KJØKKEN
Kjøkken med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.
Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

SPESIALROM
Toalettrom med tilkomst fra gang.
Fliser på gulv, malte plater på vegger og tak, toalett og enkel vask.
Naturlig ventilasjon med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.
Installasjonen er delvis tilgjengelig for visuell kontroll og fremstår uten tegn til lekkasje eller unormal slitasje.
Løsningen vurderes som funksjonell i henhold til alder og forventet bruk.

Avløpsrør i plast og støpejern med ukjent alder.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Bereider fra 2009, rom med sluk og strøm koblet med stikkontakt.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1996.
Anlegget er eldre, men med noen endringer foretatt.

Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår, og drenering rundt tilbygg kjeller 1991.
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og alder.

Grunnmur og støpt plate i betong på faste masser av sprengstein.
Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.
Må ses i sammenheng med «drenering»

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Garasje

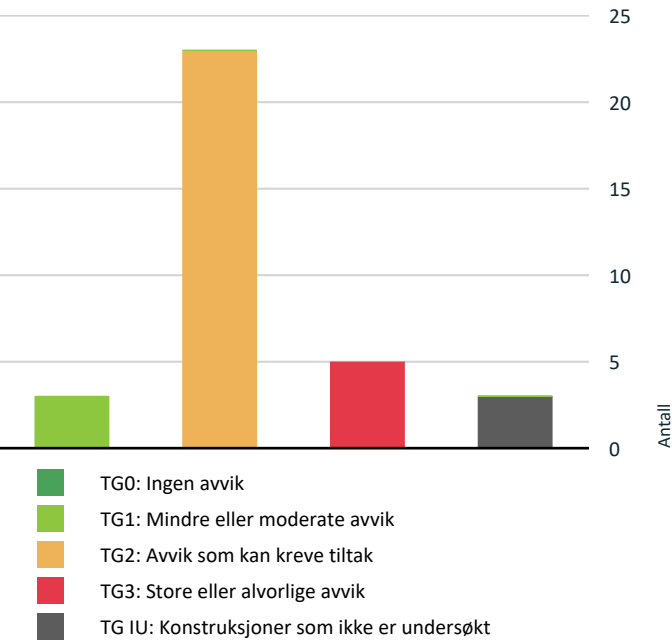
- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger



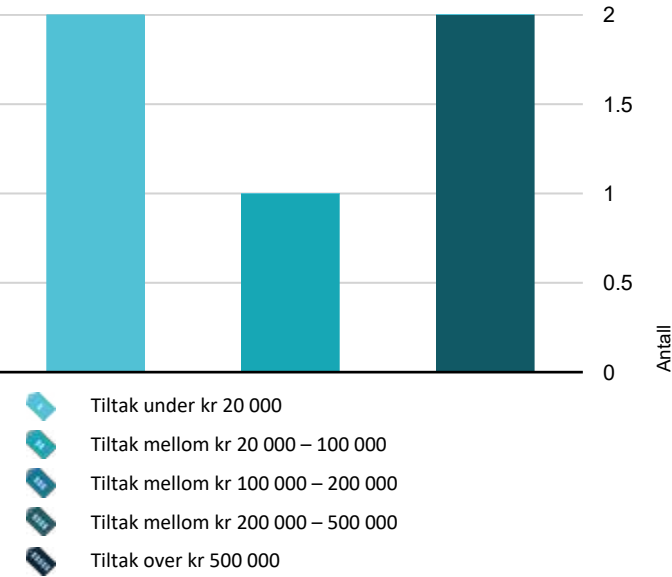
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TG 3	
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vannnett sjikt, membran og sluk	Gå til side
TG IU	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
 Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Membran lagt over vinterhage/terrasse for å hindre lekkasje. Hele front terrassen skiftet, samt bord ved vinterhage. (faglært)
2020	Modernisering	Kjellerbad totaloppusset: membran, fliser, baderomsplater, møbler, dusjnise, ny dør, avtrekksvifte. (ufaglært)
2020	Modernisering	Downlights og varmekabler på kjellerbad. (ufaglært)
2015	Modernisering	Nye kurser og stikk i gang og vinterhage, jordfeilautomat. (faglært)
2014	Modernisering	Hagebod satt opp.(ufaglært)
2006	Modernisering	Ny kledning frontvegg, etterisolering, flytting av vinduer. (ufaglært)
2005	Modernisering	Ny ovn installert og godkjent.
2003	Modernisering	Ny plastledning i stålrør fra hovedledning. (faglært)
2002	Modernisering	Vinterhage bygget. (ikke søkt) Inngangsparti utvidet. (ufaglært) (søkt og godkjent)
2001	Modernisering	Varmekabler på bad 2. etg.
2000	Modernisering	Bad 1. etg. Fliser gulv, byttet toalett. 2. etg.: Toalett satt inn, dusj/vask flyttet, nytt avløp til kjeller, varmekabler, fliser, vaskemaskin. (ufaglært)
1996	Modernisering	Sikringssskap skiftet. (faglært)
1995	Modernisering	Vinduer byttet. ????(ufaglært)
1991	Modernisering	Strøm til garasje/uthus. Varmekabler i nytt inngangsparti. (ufaglært) Strøm til kjellertilbygg (trolig faglært).
1991	Modernisering	Tilbygg kjeller. (ufaglært) (søkt og godkjent)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein, en tradisjonell og robust naturstein som gir lang levetid og god motstand mot vær og vind. Taket er besikttet fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt ytterdør og kjellerdør med små ruter med ukjent alder, terrassedør med glassfelt og skyvebalkongdør i aluminium ved vinterhage. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.

- Konsekvens/tiltak**
- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.



Tilstandsrapport



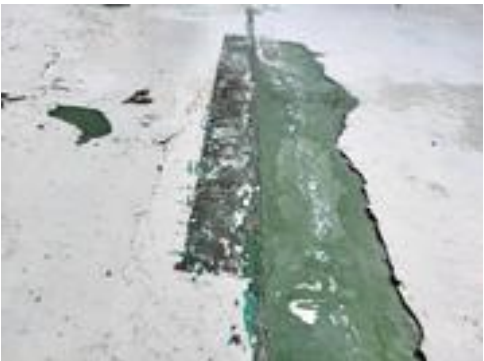
TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse
Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra gang i andre etasje. Dekket med glassfiber, og vedlikehold/behandlet med epoximaling. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
 - Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
 - Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
 - Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
 - Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
 - Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
 - Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
 - Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.
 - Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
 - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, furugulv og belegg. Overflater fra ulik alder. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje. Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

- Vurdering av avvik:**
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger består av tapet, malte plater og panel.
Himling har himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe etterslep på vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

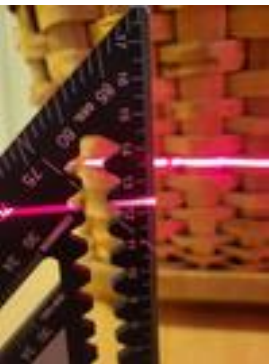
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik. Eventuell foreta lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse
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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pusset pipe og brannmur av teglstein, Ny ovn installert 2005, med ildfast plate fremfor, pipe med feiluke i kjeller og på loft, pusset pipe med bly utvendig. Eldre ovn i 2, etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Rom under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder flere rom i underetasje. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett lakkert tretrapp. Kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstillr gjeldende sikkerhetskrav.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med ulik overfalte og alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og panel på vegger og tak, innredning med servant, toalett, oppleg for vaskemaskin og dusjvegger. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Skader på fliser/fuger. Badet er oppgradert i 2000 som egeninsats. Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

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: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har betong på vegger og gulv samt i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har et eldre sluk i gulvet. Vaskerommet har fungert i henhold til formålet, men dagens krav og forventninger til våtrom er endret siden byggeåret. Dette, sammen med alder og materialbruk, ligger til grunn for vurdert tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

Vurdering av avvik:

ALF BONDES VEG 13A



Tilstandsrapport

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak



KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Pris nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjvegger, overskap med speildører.
Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og oppvaskmaskin
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Fliser på gulv, malte plater på vegger og tak, toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Generell alder/slitasje tilsier oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avviket, frem til oppgradering besluttet, anbefales jevnlig vedlikehold og

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Det bør etableres tilluftsløsning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.
Installasjonen er delvis tilgjengelig for visuell kontroll og fremstår uten tegn til lekkasje eller unormal slitasje.
Løsningen vurderes som funksjonell i henhold til alder og forventet bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledninger.

Konsekvens/tiltak

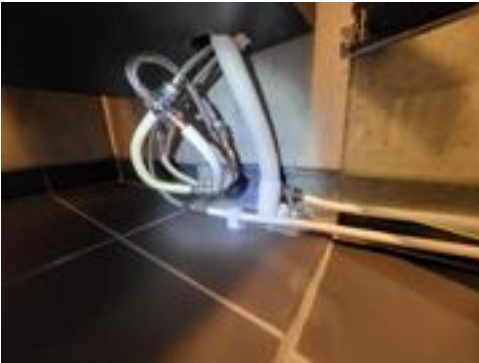
- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
- Liten lekkasje under vask på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern med ukjent alder. Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

- PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider fra 2009, rom med sluk og strøm koblet med stikkontakt.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1996. Anlegget er eldre, men med noen endringer foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent samsvarserklæring om mulig.

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår, og drenering rundt tilbygg kjeller 1991. Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og alder.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og støpt plate i betong på faste masser av sprengstein. Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.





Tilstandsrapport



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Må ses i sammenheng med «drenering»

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det anbefales å forbedre drenering og terrengforhold for å sikre effektiv bortledning av vann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Innhent samsvarserklæring om mulig.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkestyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

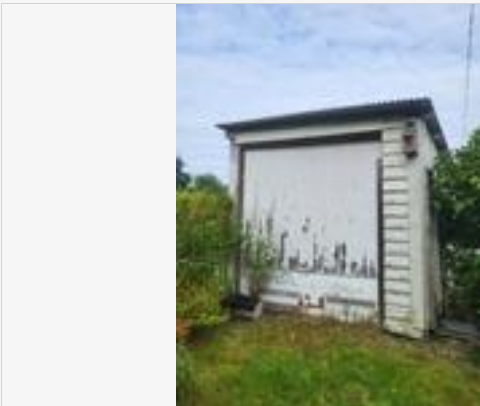
Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

Garasje



Anvendelse

Lager/bod

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

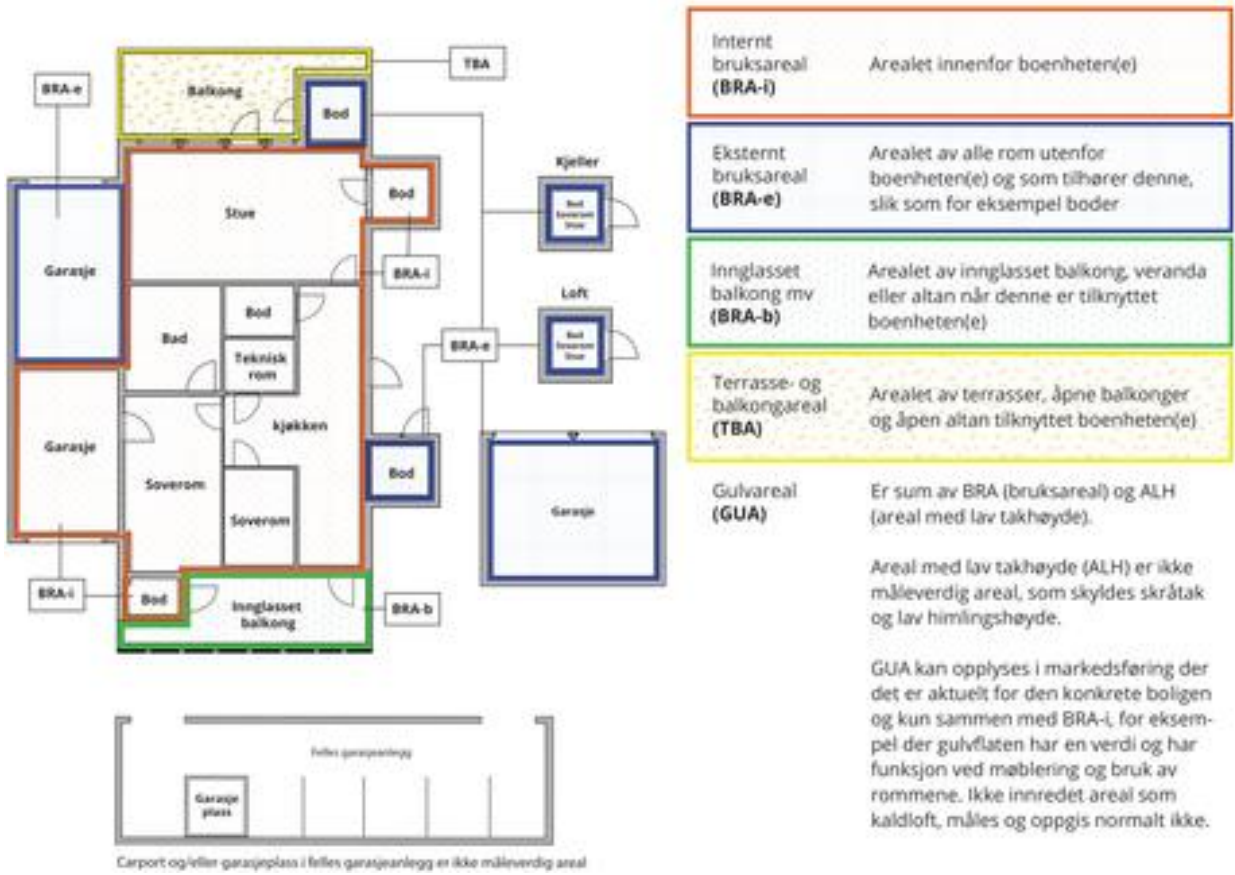
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	
2. Etasje	41			41	
Kjeller	58			58	
SUM	180				
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom, vinterhage		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, soverom, gang 2, tekjøkken, bad, kjellerstue		

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.



Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.
Entre: 11,5 m2
Gang: 9 m2
Gang m/trapp: 6,6 m2
Vinterhage: 19,2 m2
Stue: 21,4 m2
Kjøkken: 8 m2
Toalettrom: 1,3 m2
=77 m2

2. Etasje.
Gang m/trapp: 9,5 m2
Soverom 1: 11,4 m2
Soverom 2: 10,2 m2
Soverom 3: 5,6 m2
Bad: 2,3 m2
=39 m2

Kjeller.
Gang: 10,8 m2
Vaskerom: 9,5 m2
Bod: 4,5 m2
Soverom: 8,4 m2
Gang: 4,5 m2
Tekjøkken: 3,4 m2
Kjellerstue: 10,6 m2
Bad: 2,9 m2
=54,6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: 2023 Membran lagt over vinterhage/terrasse for å hindre lekkasje. Hele front terrassen skiftet, samt bord ved vinterhage. (faglært)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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



Kommentar

Areal oppmålt under befaring.

Garasje 1: 27,8 m2
Garasje 2: 12,9 m2
= 40,7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring.

Garasje/bod: 13,2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
14.9.2026	Stig Byrkjeland			Takstingeniør			
	Anja Svardal Vikne			Representant			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	624		0	941.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Alf Bondes veg 13 A							
Hjemmelshaver							
Svardal Johanna							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Ytre Arna, med kort avstand til lokale servicetilbud, bussforbindelser og dagligvare. Området består av småhusbebyggelse og tomannsboliger, og har en tilbaketrukket beliggenhet fra hovedveiene. Det er gode solforhold og flere turmuligheter i nærområdet, samt kort vei til skole, barnehage og idrettstilbud. Eiendommen ligger i et grønt og familievennlig område med lite gjennomgangstrafikk.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Om tomten
Oppkjørselen er asfaltert, og det er plass til flere biler på egen grunn foran garasjen. Hagen er pent opparbeidet med gressplener, staudebed, frukttrær og bærbusker, som gir et velstelt og brukervennlig uteområde med gode oppholdsarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	13	Nei
Propcloud.no	14.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnsnittet i rapporten, hvilke rom og bygningsskader som skal undersøkes, og rammen for hvordan undersøkelsen skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsskader, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befalingsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarelig og praktisk mulig å komme til. Tiltaket vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarelig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelserne som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *”Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Forutsetninger

og retningslinjer.
Befaringen ble utført med kunde til stede.
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra
mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved
gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Alf Bondes veg 13A, 5265 YTRE ARNA

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Alf Bondes veg 13A

Alf Bondes veg 13A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden den ble kjøpt i 1983.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Svardal, Johanna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tror det har vært en lekkasje fra et bad, men husker ikke fra hvilket bad /toalettrom.

Lukt på bad i 2. etg.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Toalett 1 etasje

2.1.2Årstall

2001

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er lagt fliser på toalett i 1. etg., trolig rundt starten av 2000-tallet. Det er blitt byttet toalett en gang.

2.2.1Navn på arbeid

Bad 2 etasje

2.2.2Årstall

2001

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

På bad i 2. egt. ble det satt inn toalett, og dusjen og vask ble flyttet fra sin opprinnelige plassering. Det ble lagt nytt avløp ned til kjeller. Det ble også lagt varmekabler i gulv, lagt fliser på gulv, og det ble satt inn vaskemaskin. Jeg husker ikke eksakt årstall for når dette ble gjort, men tror det var tidlig på 2000-tallet.

2.3.1Navn på arbeid

Bad kjeller

2.3.2Årstall

2020

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.3.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i kjeller ble oppusset. Membran i gulv, nye varmekabler, fliser på gulv, baderomsplater på vegger, nytt toalett, nye baderomsmobler, dusjnisje med dusjvegg og forheng. Panel og downlight i taket. Ny dør satt inn. Ny avtrekksvifte.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hus:
Loft: Tegn til gammel lekkasje ved vindu. Tegn til gammel lekkasje ved luftekanal. Begge steder tørt nå. To steder på gulvet ved pipen er det noen drypp med noe brunt kliss, (fra fyring?).
2 etasje: Terrasse bak huset har glassfiberdekke. Dette har blitt vedlikeholdt med epoximaling men har sprekker i dekket som jeg tenker kan gi lekkasjer.
1 etasje: Vinterhagen. Begge sider av skyvedør ut mot terrasse har spor etter fukt i treverket. Dette er tørt pr nå. Vegg på begge sider av inngangsdør har fuktmerker etter lekkasje.
Kjeller: Ved oppussing av bad ble det oppdaget fukt i taket som ble vurdert å være kondens da taket består av stålkonstruksjon av et slag. I oppholdsrom i tilbygget på kjelleren har det en gang dryppet litt vann ned fra taket innvendig. Dette skjedde bare en dag og ikke før eller siden. Der det er tenkt at kjøleskap kan stå i kjøkkenkroken er det litt rått nede ved gulvet. Utvendig er det råteskade på treverk på tilbygget.
Hagebod bak hus: Lekkasje i tak, vann renner inn når det regner.
Garasjene: Det renner noe vann ned langs bergvegg og garasjene har ikke støpt gulv men jord og steingulv. Ytterkledning har råteskader på sider og bak.
Uthus: er i dårlig stand, vannlekkasje i tak og råde i treverk.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Vinduer

4.1.2

Årstall

30+

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vinduer i hele huset.

4.2.1

Navn på arbeid

Påbygg

4.2.2

Årstall

30+

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget på nytt inngangsparti.

4.3.1

Navn på arbeid

Tilbygg kjeller

4.3.2

Årstall

30+

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

ca 1991 Bygget på kjeller.

4.4.1

Navn på arbeid

Vinterhage

4.4.2

Årstall

2002

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

Side 3

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget Vinterhage og utvidet inngangsparti, ca 2002.

4.5.1

Navn på arbeid

Kledning

4.5.2

Årstall

2006

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny kledning på vegg i front, etterisolering og flytting av vinduer i forhold til det.

4.6.1

Navn på arbeid

Hagebod

4.6.2

Årstall

2014

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hagebod satt opp bak huset ca 2014.

4.7.1

Navn på arbeid

Lekkasjesikring

4.7.2

Årstall

2023

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran lagt på fra langvegg langs vinterhagen og over plattning som er tak i kjellerstuen og over murkanten. Dette for å hindre muligheten for lekkasje i taket på kjellerstuen.

4.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.8.1

Navn på arbeid

Terrasse

4.8.2

Årstall

2023

4.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele terrassen i front av huset skiftet og noen bord langs vinterhagen. Treverk i front av garasje skiftet.

4.8.5

Hvilket firma utførte jobben?

ukjent

4.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 4

84

ALF BONDES VEG 13A

PROAKTIV.NO

85



4.9.1

Navn på arbeid
Terrassedør andre etasje

4.9.2

Årstall
usikker

4.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.9.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Terrassedør skiftet.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Fukt i tak på bad antatt å være kondens som nevnt tidligere Dråper fra tak i oppholdsrom som nevnt tidligere. Litt rått i kjøkkenkrok som nevnt tidligere.

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
Drenering tilbygg

8.1.2

Årstall
30+

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ved utvidelse av kjeller ble det gravd ut og drenert rundt dette.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid



Sikringsskap

10.1.2

Årstall
1996

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet sikringsskap. ca 1996

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Strøm til garasje

10.2.2

Årstall
30+

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Det er lagt strøm til garasje og tidligere har det også vært strøm til uthuset. Jeg vet ikke hvordan dette er gjort. Husker ikke hvilket årstall arbeidet er gjort, men tror det er over 30 år siden.

10.3.1

Navn på arbeid
Jordfeilautomat mm.

10.3.2

Årstall
2015

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av ny jordfeilautomat, fremlegg til stikkontakt for fryseskap i gang, fremlegg videreført inn i vinterhage, montering av fire doble stikkontakter i vinterhage, montering av bryter og enkel stikkontakt for taklampe.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ing. Hans Pedersen AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Varmekabler bad 2 etasje

10.4.2

Årstall
2001

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Varmekabler lagt på bad i andre etasje, usikker på om det ble gjort av faglært.

10.5.1

Navn på arbeid
Varmekabler gang

10.5.2

Årstall

Side 6

86

ALF BONDES VEG 13A

PROAKTIV.NO

87



30+

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble lagt ned varmekabler da nytt inngangsparti ble bygget. Disse er ikke termostatstyrt og jeg har ikke brukt de på noen år for å spare strøm. Husker ikke om det var faglært som gjorde det.

10.6.1

Navn på arbeid

strøm tilbygg

10.6.2

Årstall

30+

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt opp strøm til de nye oppholdsrommene i tilbygget til kjelleren. Jeg tror det ble gjort av faglært.

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Strøm bad i kjeller

10.7.2

Årstall

2020

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.7.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Downlights i tak på bad i kjeller og varmekabler i gulvet samme sted.

10.8.1

Navn på arbeid

Varmtvannstank

10.8.2

Årstall

usikker

10.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannstank.

10.8.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

10.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.9.1

Navn på arbeid

Oppvaskmaskin

10.9.2

Årstall

30+

10.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.9.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dårlig vanntrykk pga tette rør i den private delen av vannledning utenfor huset. Dette ble fikset av firmaet Vitek. som har trukket ny plastledning i det gamle stålrøret fra hovedledning og inn i vaskekjeller til Alf Bondesveg 13A. Det ble også satt inn reduksjonsventil i vaskekjelleren i 13A. Stoppekran for Alf Bondesveg 13B er i 13A sin vaskekjeller, men det er også montert en ekstra stoppekran i kjelleren til 13B. Arbeidet ble gjort i 2003.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Reparasjon av vannledning

13.1.2

Årstall

2003

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ja, se beskrivelse på forrige spørsmål.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vitek

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Inspeksjonskummer

13.2.2

Årstall

2020

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er to "inspeksjonskummer" i hagen. Etter pålegg fra kommunen, ble den ene kummen gjort tilgjengelig (den var ikke tilgjengelig for dette arbeidet ble gjort). Den andre var tilgjengelig fra før. Begge er i front av huset.

13.3.1

Navn på arbeid

Utbedring av lekkasje på vannledning

13.3.2

Årstall

2022

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Krav fra kommunen om utbedring av lekkasje på privat vannledning som omfattet flere naboer, inkludert Ytre Arna kirke v/Bergen kirkelige fellesråd. Arbeid ferdig i august 2022. I grunnboken ligger tinglyst dokument vedrørende vedlikehold og solidarisk ansvar: "2023/211873-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK 27.02.2023 21.00 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om solidaransvar GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE" Bergen kommune har i brev av 09.08.2022, bekreftet til berørte eiendommer, at Bergen Vann har mottatt sluttdokumentasjon i saken om vannlekkasje på ovennevnte (berørte) eiendom.Informasjon om utført arbeid er registrert og arkivert i Bergen Vann sine systemer.

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Arna og Åsane rørleggerservice AS

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

13.4.1

Navn på arbeid
Avlopsrør bad 2 etasje

13.4.2

Årstall
2001

13.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

13.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Nytt avlopsrør fra bad andre etasje. Flytting av vannrør og opplegg til vaskemaskin tror jeg.

13.5.1

Navn på arbeid
Avlopsrør kjøkken

13.5.2

Årstall
30+

13.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

13.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Avløp for oppvaskmaskin gjennom gulv og ned i kjeller tror jeg.

13.6.1

Navn på arbeid
vannuttak

13.6.2

Årstall
30+

13.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

13.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Rør lagt ut gjennom vinduskarm i vaskekjeller for å ha tilgang til vann på utsiden. Vannrør lagt fra vaskekjeller og inn til bad og kjøkkenkrok i tilbygg. Avløp fra tilbygg ut til kum tror jeg.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ny ovn i stue satt inn i 2005. Godkjent. Kan dokumenteres. Kontrollert av Helge Bjørnestad.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Uthus: Mus, ingen skade.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Hagebod: Vannlekkasje i tak. Her er det sopp.
Uthus: dårlig stand som før nevnt.
Garasje: som nevnt for råte på kledning.
Kjellertilbygg råte: på kledning som nevnt før.
Vinterhage: Kanskje råte i kant nede venstre hjørne ved skyvedør mot terrasse.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☒ Ja☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Påbygg

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget nytt inngangsparti.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 Navn på arbeid

Tilbygg kjeller

24.2.2 Årstall

30+

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

24.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tilbygg til kjeller

24.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 Navn på arbeid

Vinterhage

24.3.2 Årstall

2002

24.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

24.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinterhage. Vet ikke om det er innvilget eller om man trengte godkjenning til dette.

24.3.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja☒ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ja det er allerede nevnt over i dokumentet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gang fra ytterdør: Fra ytterdøren og ca 3 meter inn gynger og knirker gulvplanker, ukjent årsak.

Kranen på vasken på toalett i første etasje lekker litt til tider og det vannet som kommer ut renner ned i vasken.

Ved inngangsdør i kjeller: Knirk i gulv, ukjent årsak.
Skruketroll/tusselus finner veien inn i kjellerrom.
Taklampen i matboden i kjelleren virker ikke, vet ikke om det er lampen eller bryter som er ødelagt.

Det er bygget en "rullestolrampe" opp til terrassen på baksiden. Hele dette byggverket er i dårlig stand. Rekkverket som var i front på den opprinnelige terrassen er tatt bort og terrassen utvidet. Alt dette som er ført til utenfor den opprinnelige terrassen er i dårlig stand og jeg tror ikke det er søkt om å bygge det. Det samme gjelder overbygg av inngangsparti og til hagebod.

Terrassen har hatt skillevegg mot nabo. Denne tok nabo ned når de skulle legge nytt dekke på sin side. Muntlig avtale om at de skulle sette opp igjen skilleveggen når arbeidet var utført. Det er ikke gjort ennå og jeg har fått satt opp et provisorisk gjerde pga salget av eiendommen.

Port og gjerder er i noe dårlig forfatning.

Fra utkjørsel og ned til postkassen er det satt opp en tørrmur av gråstein for over 30 år siden, denne "buler" noen steder, kanskje grunnet frostsprenging på vinterstid.

Den minste garasjeporten har fjernstyring. Noen ganger stopper den halvveis og går opp igjen. Da må den hjelpes forbi et punkt på vei ned. Den største porten er manuell. Den har et slags trinsse og tau system for å løfte den opp, men jeg dytter den opp så langt jeg klarer og setter en støtte under for at den skal stå åpen. Ufaglært som har montert dem.

Vinduene i garasjen er i dårlig stand.

Uthuset er tidligere garasje og den har vippeport. Vi vet ikke om det er mulig å åpne denne porten lenger. Det er dør på siden.

Det er to kummer på plassen foran huset disse skal ikke dekkes til da kommunen skal ha tilgang.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36129439

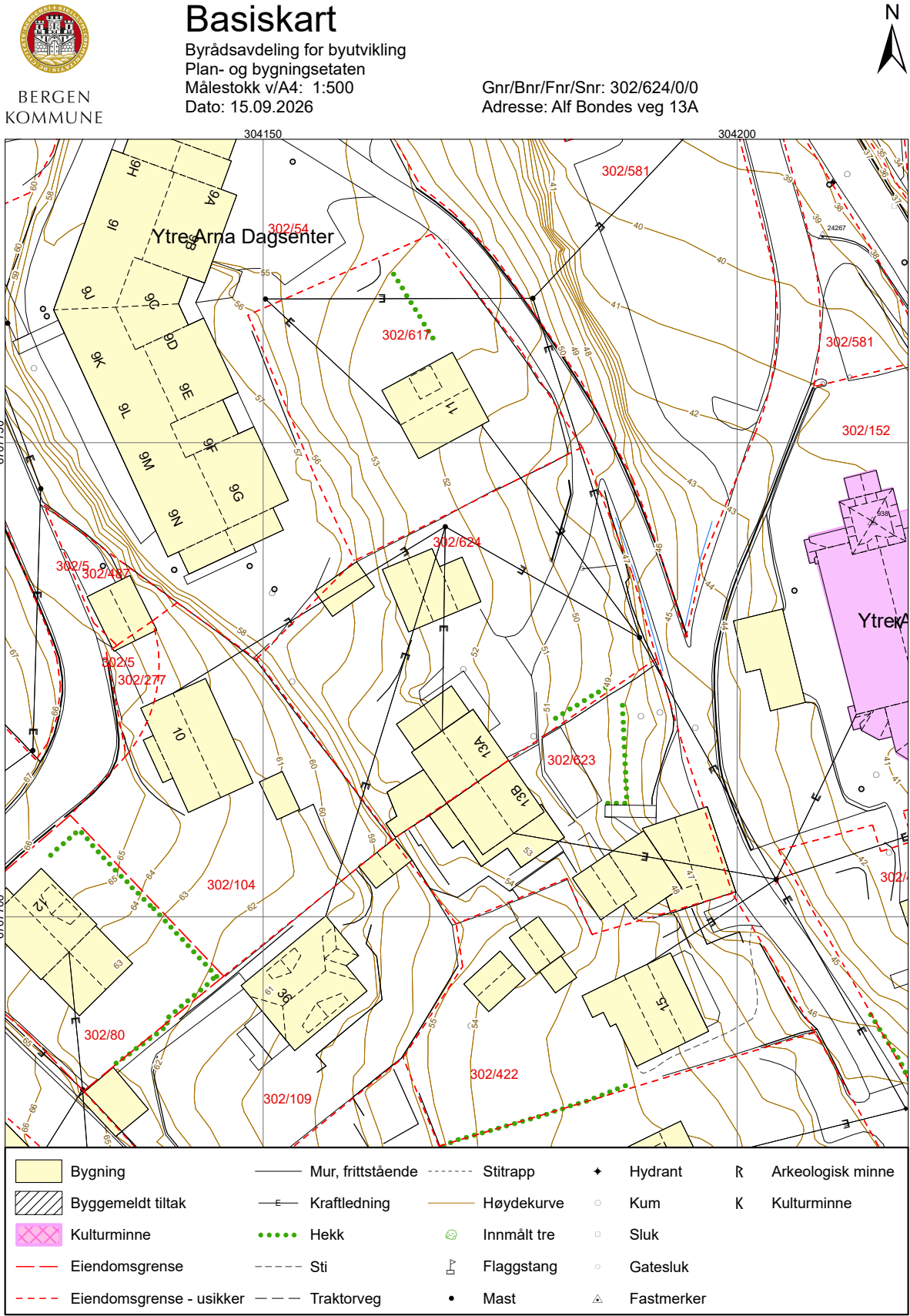
Egenerklæringsskjema

Name
Johanna Svardal

Date
2026-09-15

Identification
Johanna Svardal

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

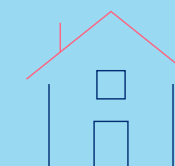
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Alf Bondes veg 13A, 5265 YTRE ARNA. Gnr. 302, bnr. 624, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260079
Megler: Fredrik Vatlø, mobil: 47646305, e-post: fv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Fredrik Vatlø
Eiendomsmegler
476 46 305
fv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no