



ARNATVEITLIA 16



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	28
Plantegning	44
Tekniske dokumenter	47

VELKOMMEN TIL

Arnatveitlia 16

Her bor du sentralt i et veletablert og attraktivt boligområde, med umiddelbar nærhet til flotte naturområder. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til flere skoler, barnehager og lekeplasser. I nærområdet finnes et bredt utvalg av servicetilbud som legger til rette for en effektiv og komfortabel hverdag, kombinert med gode muligheter for aktive fridager.

Deler av boligen er innredet som to leiligheter. Leilighetene er ikke egne boenheter - og ikke godkjent. Leilighetene er i dag utleid. Med enkle grep kan man bruke hele huset selv.

Høydepunkter

- 3 etasjers bolighus
- 5 soverom av god størrelse
- Dobbelgarasje
- Rolig, veletablert og familievennlig nabolag
- Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk

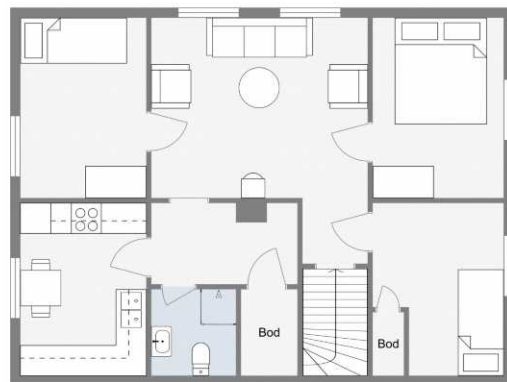
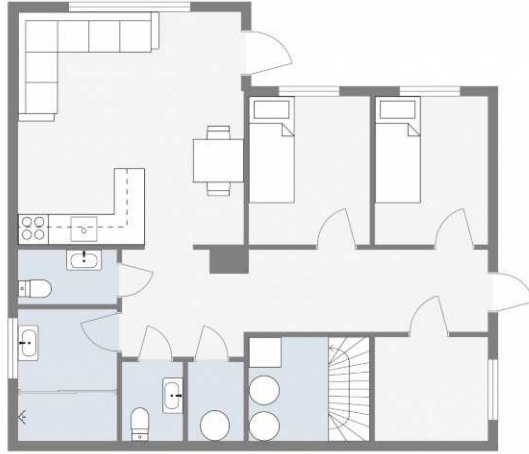


Sara Wilhelmsen

Eiendomsmeglerfullmektig

467 09 748

sara@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	100 295
Totalpris	4 090 295
Bruksareal	193 m ²
BRA-i	193 m ²
BRA-e	34 m ²
Soverom	5
Bad	3
Eierform	Eiet
Byggeår	1953
Tomt	1 144 m ² eiet tomt













































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 193,0 m²

- BRA-i: 193,0 m²

- BRA-e: 34,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Boligen er på tre plan.

Underetasje:

Gang, stue/kjøkken, to toalett, bad, innvendig bod, to soverom, og en bod.

(Soverom, bad, toaletter og stue/kjøkken, er på opprinnelige tegninger tegnet inn som arbeidsrom, strykerom, matboder og vaskekjeller. Endringene er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.)

Hovedetasje:

Gang i fellesareal, gang, mellomgang, kjøkken, stue, rom og tre soverom.

(Deler av to av soverommene er på mottatte byggetegninger, tegnet inn som altan. Endringene er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.)

Loftsetasje:

Entrè, mellomgang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og en bod.

(Bod er på opprinnelige tegninger en del av gang.)

Garasje (34 kvadratmeter).

Beskrivelse

Velkommen til Arnatveitlia 16. Boligen er på 3 plan og ligger i et sentralt område i Indre Arna med kort vei til de fleste fasiliteter.

Underetasje:

Underetasje inneholder: Gang, stue/kjøkken, to toalett, bad, innvendig bod, to soverom, og en bod.

Entréen er romslig med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra entréen er det enkelt tilkomst til bad og WC. Her er det to separate toalett og et bad innredet med dusj og servant, hvor det også er opplegg for vaskemaskin.

Videre kommer man til kjøkken/stue. Kjøkkenet er innredet med laminert benkeplate og fliser på vegg over benk, og har nedfelt vask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator med avtrekk ut samt kombiskap.

Stuen har god plass til ønsket sittegruppe og rommet kan enkelt innredes i ulike soner for å skape et helhetlig uttrykk i rommet. Fra stuen er det utgang til felles uteplass.

Denne etasjen har også flere rom som enkelt kan innredes etter eget behov - eller som ekstra lagringsplass.

Utleiedel i underetasjen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Soverom, bad, toaletter og stue/kjøkken, er på opprinnelige tegninger tegnet inn som arbeidsrom, strykerom, matboder og vaskekjeller. Endringene er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.

Hovedetasje

Hovedetasjen inneholder: gang i felles areal, gang, mellomgang, bad, kjøkken, stue, rom og tre soverom.

Til boligens hoveddel er det adkomst via felles gang i første etasje og videre inn i egen inngang. Her møtes du av en luftig og velfungerende planløsning. Fra gangen ledes man naturlig inn til

stuen. Her er det god plass til ønsket sittegruppe og det kan enkelt innredes i ulike soner for å skape et helhetlig uttrykk i rommet.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt utformet med slette fronter, laminert benkeplate og skvettplate på vegg over benk. Innredningen er utstyrt med nedfelt vask, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator samt kombiskap.

Videre finner man badet, som er utført med baderomsplater på vegger, malte plater i himling, og elektrisk avtrekksvifte. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne, samt varmekabler i gulv.

Denne etasjen har tre romslige soverom med god plass til ønsket møblering. Rommene kan enkelt innredes etter eget behov - enten som soverom, gjesterom eller kontor.

Deler av to av soverommene er på mottatte byggetegninger, tegnet inn som altan. Endringene er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.

Loft:

Loftsetasjen inneholder: Entrè, mellomgang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og en bod.

Fra felles gang i hovedetasjen, kommer du deg opp til loftsleiligheten. Her går du naturlig inn i stuen. Stuen har god plass til ønsket sittegruppe.

Kjøkken av eldre stand med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder: Nedfelt vask, komfyr, ventilator og kombiskap.

Begge soverommene kan enkelt innredes etter eget behov og har god plass til både seng og garderobeløsning.

Bad innredet med nedfelt servant, dusj og toalett. Rommet kan med fordel oppgraderes for å oppnå dagens krav.

Bod er på opprinnelige tegninger en del av gang.

Boligen disponerer også en dobbel garasje.

Alt i alt en bolig full av muligheter!

Byggemåte

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og metallplater. Det er saltakskonstruksjon med yttertekking av skiferstein.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 18.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer og ytterdører: Det anbefales utskifting eller omfattende utbedring av berørte vinduer og karm, fjerning av svertesopp, samt reparasjon eller utskifting av den defekte metalledøren for å gjenopprette funksjon og sikkerhet. TG3 vurderes med bakgrunn i defekt ytterdør og skader i flere vinduer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.
-
- Tak > Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det må påregnes utskiftning av yttertekking, undertak og takrenner. TG3 vurderes med bakgrunn i påvist lekkasje og skader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner. Se tilstandsrapport. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
- Bad underetasje > Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes med bakgrunn i forhøyde fuktverdier inspeksjonsluke. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
- Bad 1.etasje > Overfalte vegger og himling: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid. TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Bad loft > Overflate vegger og himling: TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Bad loft > Overflate gulv: TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle

normal bruk etter dagens krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

- Bad loft > Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og påvist lekkasje. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Rom under terreng > Fuktmåling og ventilasjon: TG3 vurderes med bakgrunn i målinger og observasjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
- VVS: TG3 vurderes med bakgrunn i behov for akutte tiltak. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunn og fundamenter > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Terrengforhold: På befaringsdagen ble det registrert manglende fall fra terreng bort fra grunnmuren, samt noe oppsamling av vann inntil muren. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og øke risikoen for fuktinntrenging og skader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall på terrenget rundt boligen og sørge for drenerende masser slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.. TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
- Yttervegger: Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Tak > Takkonstruksjon, taktekking og skorstein

over tak: Det er registrert utett yttertekking som medfører at vann kan trenge inn og forringe takkonstruksjonen. Utettheter øker risikoen for fukt - og råteskader i undertak og taksperr, og kan på sikt redusere både levetid og bæreevne. Det anbefales snarlig utbedring av tekkingen, samt kontroll av underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuell fuktskade før reparasjon eller etablering av ny tett løsning. TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

- Bad underetasje > Overflate vegger og himling: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Bad underetasje > Overflate gulv: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Bad 1.etasje > Overflate gulv: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Bad 1.etasje > Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. TG2 vurderes

med bakgrunn i alder på tettesjikt.

- Kjøkken underetasje: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

- Kjøkken 1.etasje: TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmålinger og observasjoner.

- Kjøkken loft: Kjøkkenet har overskredet store deler av forventet brukstid for både innredning, overflater og tekniske løsninger. Alder medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og mulig svekket kvalitet på skjulte installasjoner. TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

- Rom under terreng > Underetasje > Veggene og himlingens overflater: Det vurderes at det ikke er tilstrekkelig utskiftning av luft i underetasjen. Utilstrekkelig ventilasjon og høy fuktbelastning kan over tid kan føre til kondensproblemer, skader på overflater og risiko for mikrobiell vekst. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene gjennom etablering av bedre tilluft og avtrekk. TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsløsning.

- Rom under terreng > Underetasje > gulvets overflate: Inspeksjonen av gulvarealer var begrenset på grunn av gjenstander som dekket store deler av overflatene. Dette medfører at vurderingen er gjort med forbehold om forhold som kan være skjult og ikke lot seg registrere på befaringstidspunktet. Det er viktig å påpeke at kapillært oppsug er vanlig i boliger av denne alder. TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset inspeksjon.

- Varmtvannsbereder: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid. TG2 vurderes med bakgrunn i alder, PEX-rør og manglende lekkasjesikring.

- Ventilasjon: Det er registrert kondens og svertesopp i vinduer, noe som indikerer høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon i

rommene. Over tid kan dette føre til skader på vinduskarmen, forringelse av overflater og risiko for mikrobiell vekst. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, redusere fuktbelastningen og rengjøre/behandle berørte flater. Videre bør vinduene følges opp for å avdekke eventuell utvikling av skader. TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 4

Antall måneder 11

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja har to utleier

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje F er vedlagt

salgsoppgaven.

Oppvarming

Det er varmekabler i stue, gang, WC 1 og 2, bad, garderobe i underetasje (oppgitt i sikringsskap).

Det er varmekabler på bad i 1.etasje.

Mursteinspipe med vedovn på loft

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

1144,00 m² eiet tomt.

Parkering

I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Arnatveitlia bor man omgitt av naturskjønne omgivelser og svært sentralt med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter.

Ukeshandelen kan du ta på Kiwi Arnatveit som ligger en 4 minutters spasertur unna. For mer utvalg, ligger Øyrane Torg også innen kort biltur fra boligen.. Har du behov for et enda mer utvidet servicetilbud tar man seg effektivt inn til Bergen sentrum via Arna stasjon som ligger under en 5 minutters biltur unna. Bergen sentrum byr på et spennende kulturtilbud og et yrende byliv med sine mange ulike spisesteder, kles- og interiørbutikker, dagligvare, apotek mm. Her finnes det noe for enhver, både store og små!

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er ellers bra, linje 29 er 4 minutters gåtur fra boligen, ønsker du større utvalg med buss og tog er Arna terminal 5 minutter biltur fra boligen. Det er kort og effektiv kjørevei til Breistein ferjekai som tar deg til Valestrand.

For de minste ligger Arnatveit barnehage, Ådnanipa barnehage og Kidsa Øyrane nært boligen. For de litt eldre barna ligger Ådnemarka skule innen gåavstand fra boligen. Garnes skule og ungdomsskule er også gode alternativer nært boligen.

Søndagsturen kan man legge til Rambergsvegen som er fint for en rolig spaser- eller joggetur med utsikt over Indre Arna. Liker du en utfordring kan det virkelig anbefales å legge turen til Borga eller Tunesfjellet som byr på flere flotte høydepunkter,

bl.a. Repperåsen. For deg som foretrekker innendørstrening ligger Arna treningssenter eller CrossFit- Bruet nært boligen.

Her ligger virkelig alt tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring m.m. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 29 410 pr. år. I dette inngår eiendomsskatt, gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 275 208,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 100 830,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 108 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert: 26.09.1984

Bygningens art: Garasje

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av godkjente byggetegninger datert 24.04.1985 mottatt fra Bergen kommune oppdaget avvik fra dagens bruk.

Avvikene er som følger:

Underetasje:

Det som på opprinnelige tegninger er betegnet som arbeidsrom, er i dag innredet som kjøkken og stue. Strykerom og vedbod er i dag brukt som to soverom. Videre er det som på opprinnelige tegninger er betegnet som vaskerom, i dag gjort om til bad, to toalett, vaskerom og gang. Endringene er søknadspliktig. Det som på opprinnelige tegninger er tegnet inn som to matboder, er i dag benyttet som en stor bod. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasjen er i dag utleid. Det foreligger ingen godkjente tegninger eller dokumenter på at dette er en godkjent utleiedel. Ev. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

1.etasje:

Salong er gjort om til gang og to soverom. Kommunale byggetegninger viser at fasaden er endret i ettertid. Opprinnelig altan er fjernet og innlemmet i boligens areal. Arealet benyttes er i dag tatt i bruk som soverom. Endringen er søknadspliktig.

Fasadeendringer er iht. plan- og bygningsloven søknadspliktig. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell

ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

2.etasje

Gangareal slik det fremgår av opprinnelige byggetegninger er delvis omdisponert til bod. WC er utvidet ved at deler av gangarealet er innlemmet. Opprinnelig salong og stue er åpnet opp, arealet er i dag inndelt i to soverom og en stue.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold/hoveddel og omvendt, er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Ev. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige

krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning av de ulike tiltakene vil bli gitt ved eventuell søknad. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i øvrig byggesone.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA
2027 1 202417461
5845000 31 ARNA. GNR 88 BNR 3, ARNATVEIT
SØR FELT A 3 190001148
5845100 31 ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT
SØR, FELT 2, 3 OG 4 3 190001148
63220000 35 ARNA. GNR 287 BNR 62,
ARNATVEITVEGEN 3 201311325

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status
Dato Saksnr
288/63 9445757-2 Påbygg Tomannsbolig,
vertikaldelt lgangsettingstillatelse 04.10.2017
201707349

288/63 9437525-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926765-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926781-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926803-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 9437533-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926811-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926838-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926692-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 139926684-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349
288/63 9437509-1 Påbygg Rekkehus
lgangsettingstillatelse 28.02.2017 201707349

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledninger via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 501772, tgl. 19.05.1952 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 501772, tgl. 19.05.1952 - Bestemmelse om veg

SAMT UTSKILTE PARSELLER

Dnr. 1697307, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 503282, tgl. 26.09.1951 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Deler av boligen er utleid, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Utleiedel i underetasjen er ikke godkjent av

kommunen.

Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Selger opplyser at det foreligger to leieforhold i eiendommen. Den ene leiekontrakten er fortsatt registrert på tidligere eier.

Radon

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.

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Arnatveitlia 16
287/98/0/0 i Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger

Adam Fares A Mekdad og Ihlayyel Mekdad

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00273

Ansvarlig megler:

Sara Wilhelmsen

467 09 748

sara@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese

gjennom fullstendig prospekt/salgssoppgave med vedlegg.

Uthus/utebod er nærmere nabogrense enn 1 meter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at nabo har godkjent tiltaket.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke

Om salgssoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgssoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgssoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgssoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgssoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følger av

insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på

hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Visninger/overtakelse: 3 199,00

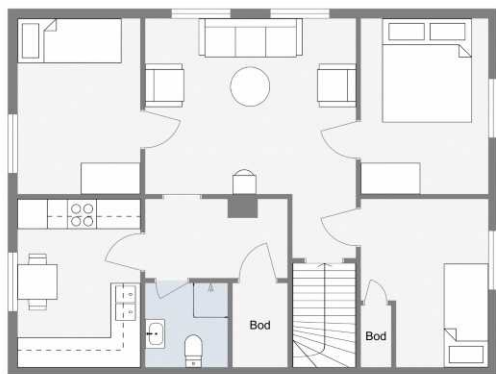
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

PLANTEGNING



Tegningen er ikke målsatt. Avvik kan forekomme.
Kun ment som en illustrasjon på planløsning.

TEFOTO

NOTATER

TEKNISKE DOKUMENTER



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

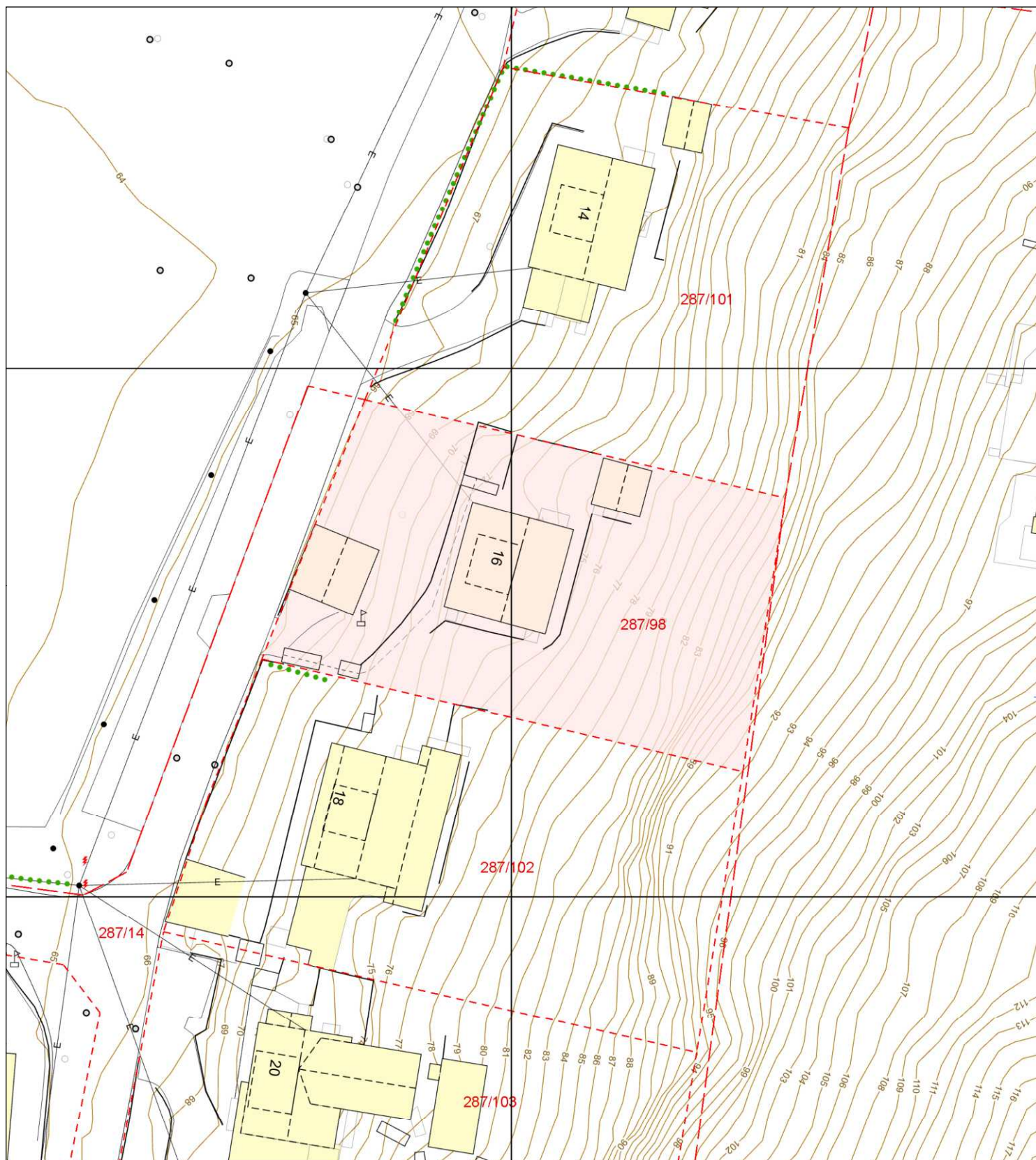
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 20.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/98/0/0

Adresse: Arnatveitlia 16, 5262 ARNATVEIT



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

48 Fredet bygg

--- Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

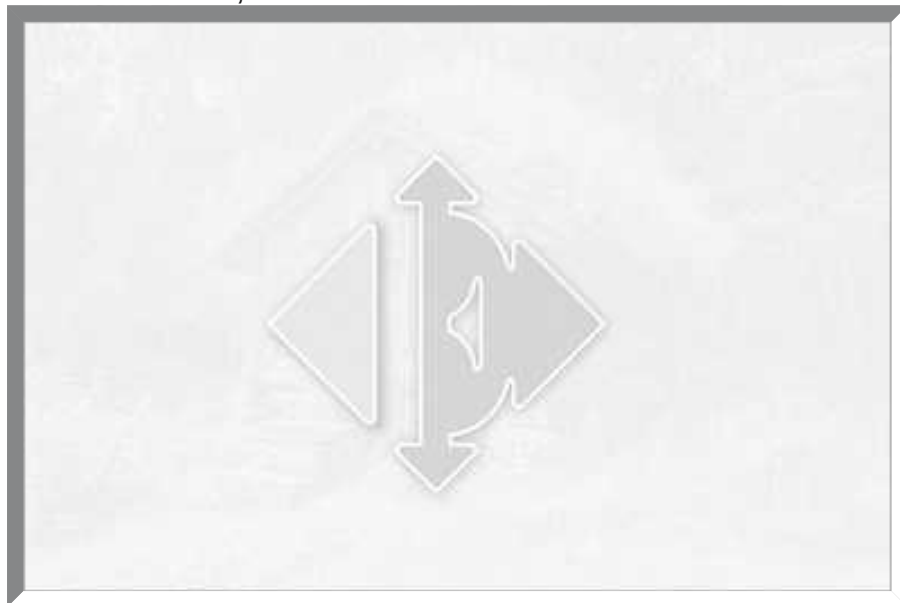
Skap

Høydekurve

Fastmerker

ENEBOLIG MED 3 LEILIGHETER

Arnatveitlia 16, 5262 Arnatveit



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
10	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:287, Bnr: 98
Hjemmelshaver:	Ihlayyel Mekdad Og Adam Fares Abdullah Mekdad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 144 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1953

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.12.2025
----------------	------------

Forutsetninger:

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

Oppdragsgiver:	Ihlayyel Mekdad
----------------	-----------------

Tilstede under befaringen:	Ihlayyel Mekdad
----------------------------	-----------------

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
---------------------	-----------------

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, garasje, trapper, plen, murer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og metallplater. Det er saltakskonstruksjon med yttertekking av skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1953 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:**Beliggenhet:**

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i Arnatveitlia, et etablert boligområde i Indre Arna. Her er det kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud, samtidig som togforbindelser og gode busslinjer gir enkel adkomst til både Bergen sentrum og nabobyer. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog- og fjellområder, og er kjent for sitt familievennlige miljø og naturnære omgivelser. Beliggenheten kombinerer hverdagskomfort med gode friluftsmuligheter og et trygt bomiljø.

Takstobjektet:

Enebolig med dobbelgarasje

Oppvarming:

Det er varmekabler i stue, gang, WC 1 og 2, bad, garderobe i underetasje (oppgitt i sikringsskap).

Det er varmekabler på bad i 1.etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejernsrør. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Mursteinspipe med vedovn på loft.

Det er kun foretatt en enkel undersøkelse av innvendig pipe og ildsted. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Det anbefales kontroll av pipe/ildsted med bakgrunn i rennemerker og alder.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet laminat. Det er fliser og gulvbelegg på bad.

Vegger: Det er malt strie, tapet og slette flater. Det er baderomsplater på bad i 1.etasje og på loft. Det er fliser på bad i underetasje.

Himling: Det er malte plater.

Det er målt høydeforskjeller/skjevheter på opptil +/- 5 cm på loftet, noe som kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Slike avvik kan påvirke planhet, gi redusert brukskvalitet og være tegn på tidligere bevegelser i bygget. Det anbefales å følge med på om avviket utvikler seg, og eventuelle utjevninger eller konstruktive tiltak bør vurderes ved større oppgraderinger dersom forholdet påvirker funksjon eller innredning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC/toalettrom 1 med frittstående toalett og vask.

Gulv: Det er benyttet fliser.

Vegger: Det er malte flater.

Det er naturlig ventilasjon. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til kondens, dårlig luftkvalitet og risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

WC/toalettrom 2 med frittstående toalett og vask.

Gulv: Det er benyttet fliser.

Vegger: Det er malte flater.

Det er mekanisk avtrekk som ikke fungerer tilstrekkelig. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til kondens, dårlig luftkvalitet og risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Det anbefales å gjennomføre service, vedlikehold og kontroll av avtrekksanlegget for å sikre korrekt funksjon og tilstrekkelig luftskifte.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	63			
1.etasje	78			
Loft:	52			
SUM BYGNING	193			
SUM BRA	193			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		34		
SUM BYGNING		34		
SUM BRA	34			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje:

Gang: 11,5m²

Soverom 1: 6,7m²

Soverom 2: 6,9m²

Innvendig bod: 3,8m²

WC 1: 1,2m²

WC 2: 1,4m²

Bad: 2,9m²

Stue/kjøkken: 17,8m²

Bod: 5m²

1.etasje:

Gang: 6,1m²

Mellomgang: 2,7m²

Soverom 1: 9,4m²

Soverom 2: 11,8m²

Soverom 3: 6,1m²

Bad: 3,1m²

Kjøkken: 8,8m²

Stue: 21,7m²

Gang i felles areal: 4,1m²

2.etasje:

Entre: 1,8m²

Stue: 13,8m²

Soverom 1: 7,4m²

Soverom 2: 6,4m²

Soverom 3: 5,8m²

Mellomgang: 4,1m²

Kjøkken: 7,4m²

Bad: 2,3m²

Bod: 1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 33,6m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong og yttervegg av bindingsverk med liggende kledning. Det er takstoler og saltakskonstruksjon med krummet metallplater. Lokale utbedringer må påregnes. Dette er kun en beskrivelse og garasjen er derfor ikke videre vurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

02/02/2026



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er pusset og malt grunnmur.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Dette punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng".

Merknader:

Det er registrert malingsavskalling samt riss og sprekker i grunnmuren, noe som tyder på vær- og fuktpåvirkning over tid. Slike skader kan redusere overflatebeskyttelsen og øke risikoen for at fukt trenger inn i grunnmuren, som videre kan gi forvitring eller økt sprekkdannelse. Det anbefales utbedring av overflatene.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er varierende fall fra grunnmur rundt boligen.

Merknader:

På befaringsdagen ble det registrert manglende fall fra terreng bort fra grunnmuren, samt noe oppsamling av vann inntil muren. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og øke risikoen for fuktinntrenging og skader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall på terrenget rundt boligen og sørge for drenerende masser slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

58 2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning og metallplater.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av trekonstruksjoner: 40 - 80 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år

Merknader:

Det er registrert malingsavskalling og råte i enkelte kledningsbord, som sammen med værslitasje viser til manglende vedlikehold over tid. Skadene reduserer kledningens evne til å beskytte veggkonstruksjonen mot fukt og kan føre til videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å skifte råteskadede bord og gjennomføre nødvendig skraping, behandling og maling av fasaden for å sikre god og varig beskyttelse.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og tilliggende konstruksjoner. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår, 1985, 2007 og 2015.

Det er pvc vindu med 2-lags glass. Ukjent alder.

Dører:

Det er malte ytterdører av tre, ukjent alder.

Det er 2 stk metalledører med glassfelt av 2.lags glass i underetasje. Ukjent alder

Vinduene og ytterdører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader:

Det er registrert flere skader og mangler på vinduer og dører, herunder knekte vindushåndtak, store tregheter, betydelig kondens og svertesopp, samt råte i vinduskarm. Disse forholdene indikerer både slitasje, fuktpåvirkning og redusert funksjon. I tillegg er metalledøren i underetasjen defekt og kan ikke låses. Skadene medfører redusert brukskvalitet, dårligere innelima og økt risiko for fukt- og råteskader, samt svekket sikkerhet.

Det anbefales utskifting eller omfattende utbedring av berørte vinduer og karm, fjerning av svertesopp, samt reparasjon eller utskifting av den defekte metalledøren for å gjenopprette funksjon og sikkerhet.

TG3 vurderes med bakgrunn i defekt ytterdør og skader i flere vinduer.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Det er saltakskonstruksjon med taksperr.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

Det er registrert utett ytterteking som medfører at vann kan trenge inn og forringe takkonstruksjonen. Utettheter øker risikoen for fukt- og råteskader i undertak og taksperr, og kan på sikt redusere både levetid og bæreevne. Det anbefales snarlig utbedring av tekingen, samt kontroll av underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuell fuktskade før reparasjon eller etablering av ny tett løsning.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

60 Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er yttertekking av skifer.

Det er takrenner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

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

Merknader:

Det er registrert råteskader i vindskibord, og enkelte bord mangler helt. Manglende og skadet vindskibord gir redusert beskyttelse av yttertakets avslutninger og øker risikoen for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til ytterligere råte, nedbrytning av undertak og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å skifte ut skadede og manglende vindskibord og sikre korrekt montering og overflatebehandling for å beskytte konstruksjonen.

Det er påvist mose på yttertekking. Mose holder på fukt, forsinker uttørking og fryser om vinteren, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer, frostspreng og redusert levetid.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. For å forhindre ulykker og skader anbefales det å montere snøfanger på begge sider av taket.

Det er blytekking rundt pipe. Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Det er påvist skader i takrenner og nedløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, undertak og takrenner.

Det er registrert flere lekkasjer på loft, noe som medfører at vann også trenger inn i badet på loftet. Dette indikerer svikt i yttertekkingen eller tilhørende detaljer og gir betydelig risiko for fukt- og råteskader i både takkonstruksjon og våtrom. Det er påvist at det mangler flere skiferstein på taket. Lekkasjene kan føre til hurtig skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales umiddelbar vurdering av årsak, samt nødvendig reparasjon av tak og tilhørende gjennomføringer. Berørte konstruksjoner på loft og i badet bør åpnes og kontrolleres for fuktskader før utbedring og tilbakeføring.

Det må påregnes utskiftning av yttertekking, undertak og takrenner.

TG3 vurderes med bakgrunn i påvist lekkasje og skader.

5. Loft**TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er kaldloft med tilkomst via luke fra 2.etasje. Det er delvis lukket konstruksjon.

Loftet er inspisert fra loftsluken, da det ikke er tilgjengelig loftstrapp, stige eller annen adkomst. Begrenset tilgang medfører at kun deler av loftsrommet lot seg inspisere, og vurderingen er derfor gjort med forbehold om skjulte forhold.

Merknader:

Det er registrert rennemerker ved pipen og svertesopp i himling på loft, noe som indikerer fuktinntrenging rundt pipegjennomføringen. Dette tyder på mangelfull tetting eller svakheter i yttertekkingen, og fuktpåvirkningen kan over tid føre til soppvekst, råteskader og redusert levetid for takkonstruksjonen. Det anbefales å avdekke årsaken til lekkasjen, utbedre tettingen rundt pipen og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt før nødvendige reparasjoner utføres.

Det er registrert flere lekkasjer fra kaldloftet, noe som indikerer svikt i yttertekking eller tilhørende detaljer. Gjentatte lekkasjepunkter gir økt risiko for fukt- og råteskader i undertak, bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Forholdet kan utvikle seg raskt dersom det ikke utbedres. Det anbefales å avdekke årsakene til lekkasjene, inspeksjon/kontroll av hele kaldloft, gjennomføre nødvendige reparasjoner av tak og gjennomføringer, samt kontrollere berørte konstruksjoner for fukt og eventuelle skader før tilbakeføring.

TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med naturlig ventilasjon, inneholder:

Dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin og vask.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vindu i våtsone som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og karm.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonsluke.

- Målingen viste vektprosent på 46,5%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Smøremembran en levetid på 10-20 år.

Merknader:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er registrert kondens/drypplekkasje på vannrør i inspeksjonsluken på bad, noe som indikerer enten utilstrekkelig isolering eller begynnende lekkasje. Dette kan føre til fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner og over tid gi risiko for råteskader, misfarging og mikrobiell vekst. Det anbefales å avdekke årsaken til kondens/lekkasje, utbedre rør eller isolasjon etter behov og kontrollere/utbedre berørte flater for fuktskader før lukking.

TG3 vurderes med bakgrunn i forhøyde fuktverdier inspeksjonsluke.

7.2 Bad 1.etasje**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det er elektrisk vifte.

Inneholder:

Innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er registrert svertesopp flere steder i dusjonen samt svelling i underkant av baderomsplatene, noe som kan indikere fuktpåvirkning og mangelfull tetting i våtsone. Disse forholdene kan føre til videre fuktopptak, skader på underlaget og økt risiko for råte og mikrobiell vekst. Det anbefales å identifisere og utbedre årsaken til fuktbelastningen, rense og behandle overflatene mot sopp, samt vurdere utskifting av skadede baderomsplater for å sikre et funksjonelt og tett våtrom.

Det er registrert manglende taklist og skader på innredning. Lokale utbedringer må påregnes.

Det er påvist renning og kondens på toalett. Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid.

TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er registrert riss i fuger og områder med manglende fugemasse, noe som svekker overflatens tetthet og fuktbeskyttelse. Det anbefales å utbedre fugene for å gjenopprette nødvendig beskyttelse.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg/tykk panel rundt badet. Våtsonene vender mot yttervegg, kjøkken og felles gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Merknader:

Det er registrert svertesopp i elastisk fugemasse rundt kobberrør som tyder på kondens. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke evt skader og vurdere riktig tiltak som isolering av kobberrør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

7.3 Bad loft**TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er bad med baderomsplater på vegg.

Merknader:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er bad med gulvbelegg på gulv.

Merknader:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er benyttet plastsluk og det er gulvbelegg som tettesjikt på gulv.

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det tyder på at lekkasje fra bad kommer fra utett yttertekking som blir ført til bad ved hjelp av taksperr. Det må påregnes fukt i tiliggende konstruksjoner. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke skader og vurdere riktig tiltak.

TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og påvist lekkasje.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken underetasje****TG 2** 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent årstall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:
Nedfelt vask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator med avtrekk ut og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Det er ukjent når kjøkkenet er fra og om dette da ble gjort.

Det er ikke registrert lekkasjesikring (waterguard) til oppvaskmaskin. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med påfølgende fare for fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning og gulv.

Det er påvist bruksmerker/sår i fronter og noe svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vask.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

8.2 Kjøkken 1.etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent årstall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og skvettplate på vegg over benkeplate.

Inneholder:

Nedfelt vask, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Vektprosent i trevirke er målt i gulv under vask.

- Målingen viste vektprosent på 15,8%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er ikke registrert lekkasjesikring (waterguard) til oppvaskmaskin. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med påfølgende fare for fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning og gulv.

Det er registrert kondens på kaldtvannsrør under vask, noe som kan skyldes utilstrekkelig isolasjon eller høy fuktbelastning i rommet. Kondens kan over tid føre til fuktskader på nærliggende konstruksjoner og bidra til sopp- eller muggvekst. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, samt vurdere isolering av rør eller forbedring av ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmålinger og observasjoner.

8.3 Kjøkken loft

TG 2

8.3 Kjøkken loft

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

⁶⁸ Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder:
Nedfelt vask, komfyr, ventilator og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

Kjøkkenet har overskredet store deler av forventet brukstid for både innredning, overflater og tekniske løsninger. Alder medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og mulig svekket kvalitet på skjulte installasjoner.

TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er malt grunnmur og innlektet vegg i underetasje på vegger mot terreng.

Merknader:

Det vurderes at det ikke er tilstrekkelig utskiftning av luft i underetasjen. Utilstrekkelig ventilasjon og høy fuktbelastning kan over tid kan føre til kondensproblemer, skader på overflater og risiko for mikrobiell vekst. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene gjennom etablering av bedre tilluft og avtrekk.

TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsløsning.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er laminat og fliser på gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Inspeksjonen av gulvarealer var begrenset på grunn av gjenstander som dekket store deler av overflatene. Dette medfører at vurderingen er gjort med forbehold om forhold som kan være skjult og ikke lot seg registrere på befaringstidspunktet. Det er viktig å påpeke at kapillært oppsug er vanlig i boliger av denne alder.

TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset inspeksjon.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i innvendig bod i underetasje. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull og i inspeksjonsluke på bad.

- Målingen i bod viste vektprosent på 29,9%.
- Målingen i inspeksjonsluke på bad viste vektprosent på 46,5%.

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

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert kondens/drypplekkasje på vannrør i inspeksjonsluken på bad, noe som indikerer enten utilstrekkelig isolering eller begynnende lekkasje. Dette kan føre til fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner og over tid gi risiko for råteskader, misfarging og mikrobiell vekst. Det anbefales å avdekke årsaken til kondens/lekkasje, utbedre rør eller isolasjon etter behov og kontrollere/utbedre berørte flater for fuktskader før lukking.

TG3 vurderes med bakgrunn i målinger og observasjoner.

10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på kobberør : 50 år.

Boligen har sluk av plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av avløpsrør: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad i underetasje.

Merknader:

Det er påvist kondens på kaldtvannrør til toalett og kjøkken i 1.etasje. For å forhindre større fuktskader anbefales det ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak, samt vurdere riktig tiltak.

Det er drypplekkasje/kondens ved hovedstoppekran i inspeksjonsluke på bad i underetasje. For å forhindre større fuktskader anbefales det ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak, samt vurdere riktig tiltak.

Det er registrert rust på flere stoppekraner. Det anbefales utskiftning av stoppekraner med rust for å sikre tilstrekkelig funksjon ved behov.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsledninger har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3 vurderes med bakgrunn i behov for akutte tiltak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.
Det er varmtvannsbereder på 187 liter fra 2015.

Varmtvannsberederne er plassert i underetasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret. Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og tilliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Det er benyttet plastrør (PEX) direkte inn på varmtvannsberederen, noe som ikke anbefales da berederens minimumstemperatur tilsvarer plastrørens maksimalt tillatte temperatur. Dette kan gi redusert materialstyrke i rørene, økt risiko for deformasjon og mulig lekkasje ved langvarig belastning. Det anbefales å etablere overgang til metallrør på varmtvannssiden i henhold til gjeldende anbefalinger for å sikre trygg og forskriftsmessig installasjon.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, PEX-rør og manglende lekkasjesikring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Det er registrert kondens og svertesopp i vinduer, noe som indikerer høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon i rommene. Over tid kan dette føre til skader på vinduskarmer, forringelse av overflater og risiko for mikrobiell vekst. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, redusere fuktbelastningen og rengjøre/behandle berørte flater. Videre bør vinduene følges opp for å avdekke eventuell utvikling av skader.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang i underetasje.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang i 1.etasje.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entré i 2.etasje.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Merknader:

Det er registrert flere synlige ledninger som ikke er sikret tilfredsstillende.

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i 2.etasje.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik og utbedring av synlig avvik. Det må påregnes en større kostnad ved oppgradering/utbedring av elektrisk anlegg for å forhindre skader og ulykker med bakgrunn i observerte avvik.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:

Det mangler håndlist i trapp og åpninger i rekkverk er mer enn 10cm. For å tilfredsstille dagens krav og for å forhindre fall og ulykker må dette utbedres.

Det er registrert manglende branncelleinndeling mellom leilighetene, noe som utgjør et avvik fra krav til brannsikkerhet og seksjonsskille. Dette kan gi raskere brann- og røykspredning mellom enhetene og dermed redusert rømningstid og økt risiko for omfattende skader. Det anbefales å etablere forskriftsmessig branncelleinndeling, utført av fagkyndig for å sikre dokumentert brannmotstand.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke registrert fungerende brannslukningsapparat, kun et eldre apparat fra 2009, og det er heller ikke tilfredsstillende antall brannvarslere. Mangelfull brannberedskap kan føre til forsinket varsling og redusert mulighet for å begrense skade ved en eventuell brann. Det anbefales å etablere tilstrekkelig og godkjent slukkeutstyr og røykvarslere i henhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

74

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmålinger og observasjoner.
8.3	Kjøkken loft Kjøkken loft
	TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsløsning.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset inspeksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, PEX-rør og manglende lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes med bakgrunn i defekt ytterdør og skader i flere vinduer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes med bakgrunn i påvist lekkasje.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i forhøyde fuktverdier inspeksjonsluke.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Bad loft Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og påvist lekkasje.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes med bakgrunn i målinger og observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes med bakgrunn i behov for akutte tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00273	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adam Fares A Mekdad	Ihlayyel Mekdad

Gateadresse	
Arnatveitlia 16	
Poststed	Postnr
ARNATVEIT	5262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja har to utleier

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adam Mekdad	62f7bb9b98f8219bae204	11.01.2026	Signer authenticated by One time code
	77eabaff6ffd1edc859	11:32:23 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ihlayyel Mekdad	91b096f125e19803b26d7c	12.01.2026	Signer authenticated by One time code
	fe5241c81955e575f3	14:18:17 UTC	

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



Adresse

Arnatveitlia 16, 5262 ARNATVEIT

Dato for energimerking

12.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-245422

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

139351843

Gårdsnummer

287

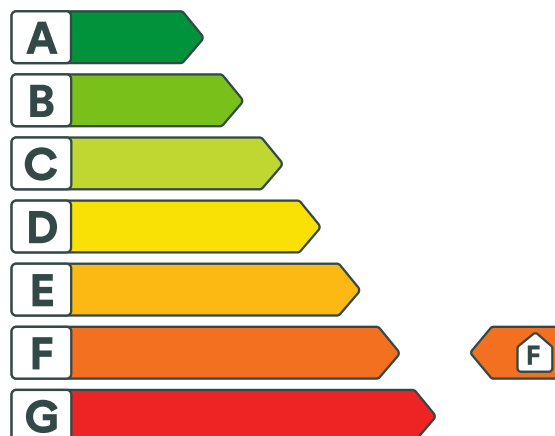
Bruksnummer

98

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

217 m²

Oppvarmet bruksareal

8 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

1,171.90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

1,105.15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8841 kWh

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 287/98/0/0

Utlistet 22. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262083427	Grunneiendom	0	Ja	1 144,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5845000	31	ARNA. GNR 88 BNR 3, ARNATVEIT SØR FELT A	3	190001148
5845100	31	ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT SØR, FELT 2, 3 OG 4	3	190001148
63220000	35	ARNA. GNR 287 BNR 62, ARNATVEITVEGEN	3	201311325

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
288/63	9445757-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingsstillatelse	04.10.2017	201707349
288/63	9437525-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926765-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926781-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926803-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	9437533-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926811-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926838-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926692-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926684-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	9437509-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingsstillatelse	28.02.2017	201707349

Skrevet ut 22. desember 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 287/98/0/0

Adresse: Arnatveitlia 16

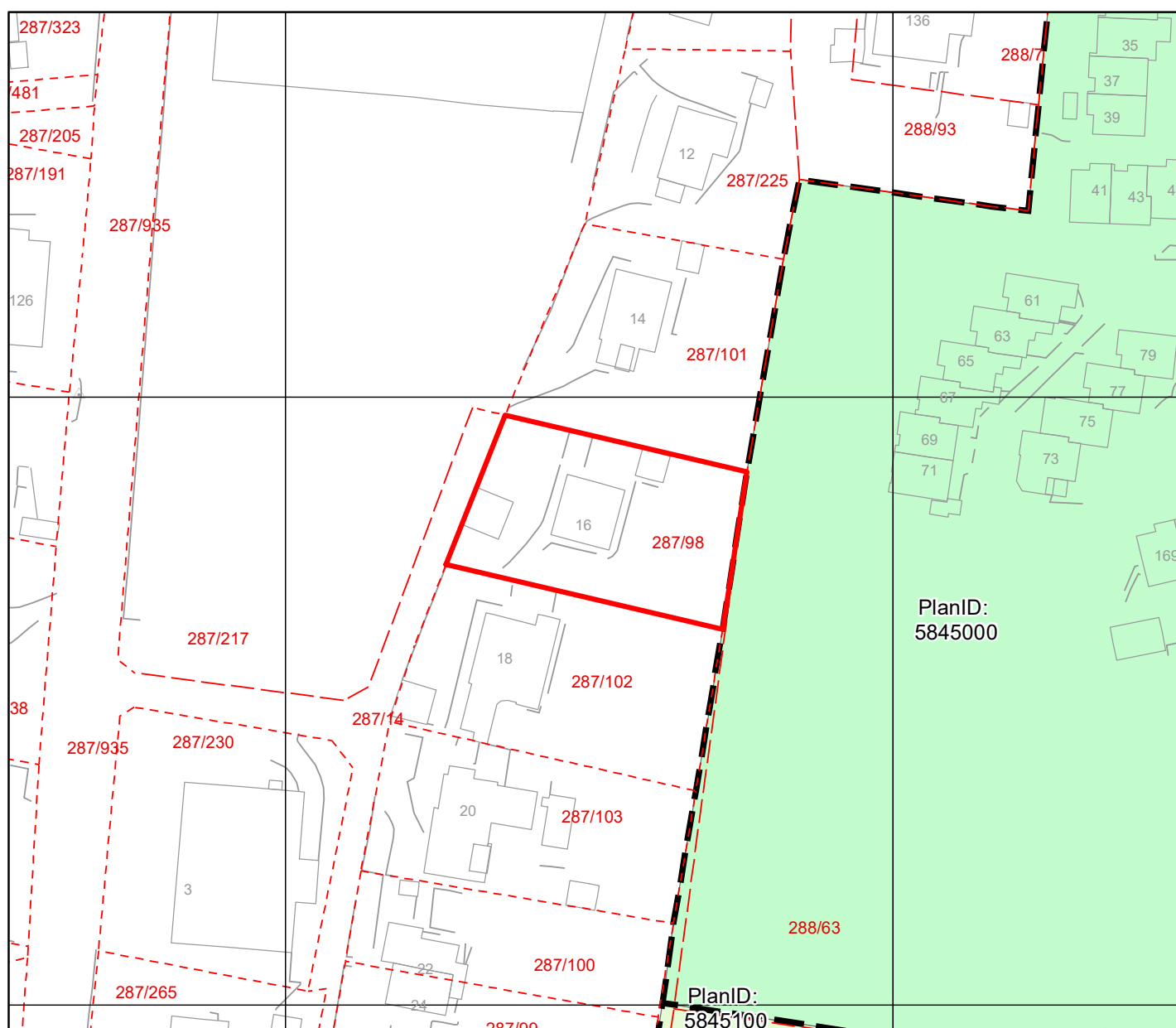


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5845000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.12.2025

Arealplan-ID: 65270000

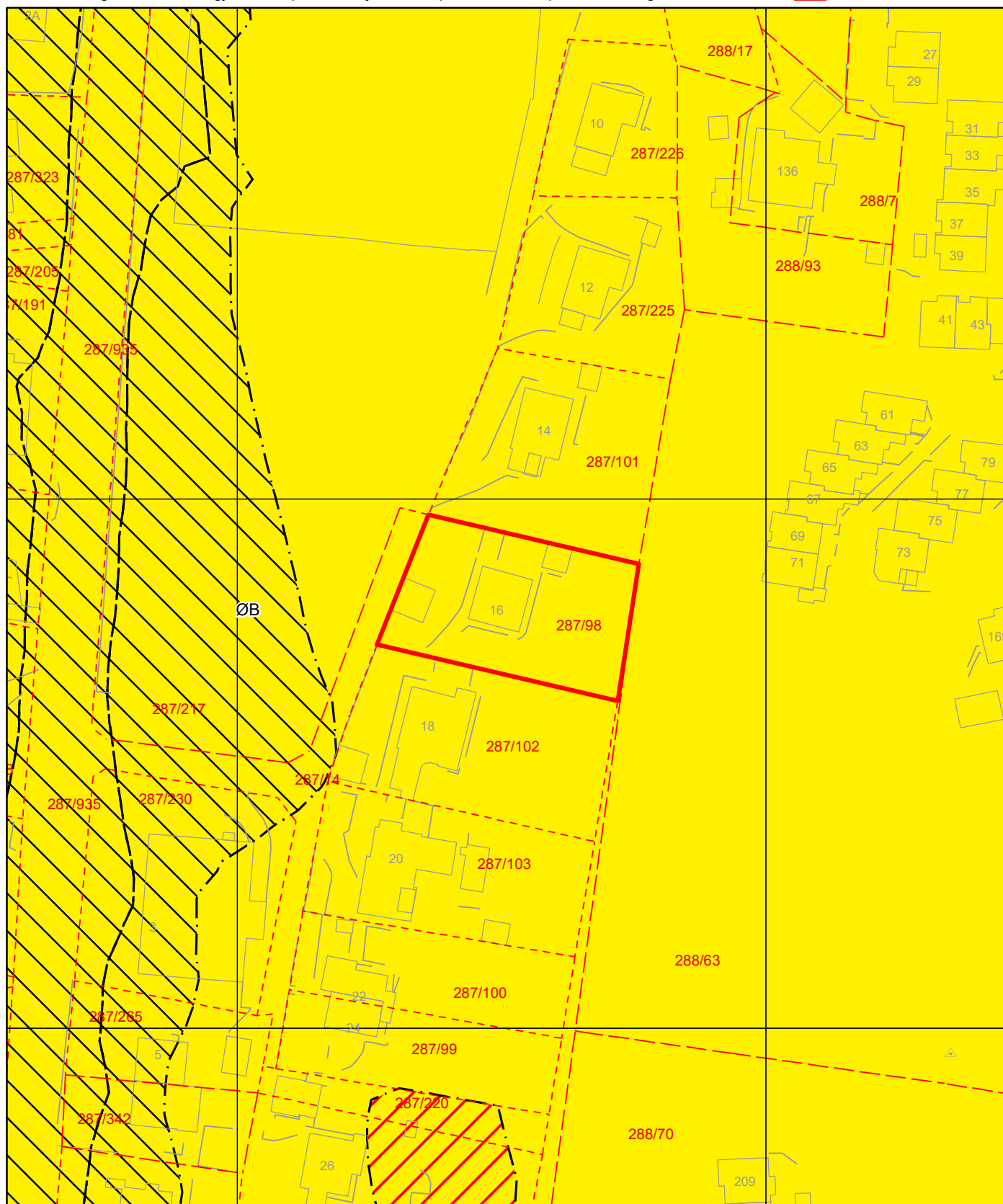
Gnr/Bnr/Fnr: 287/98/0/0

Adresse: Arnatveitlia 16



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Faresone

KPA2018 Arealformål



Støysone gul



Øvrig byggesone



Støysone rød

Nabolagsprofil

Arnatveitlia 16 - Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Arna busser	4 min
Linje 29	0.4 km
Arna terminal	5 min
Buss, tog	2.3 km
Arna stasjon	5 min
Linje F4, L4, R40	2.3 km
Breistein ferjekai	21 min
Linje 1036	16.6 km
Gamle Bergen Museum	22 min
Linje BEF	21 km

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.)	10 min
327 elever, 21 klasser	0.8 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
417 elever, 32 klasser	5.1 km
Arna videregående skole	6 min
200 elever	4.5 km
Åsane videregående skole	19 min
1100 elever	14.7 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	9 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

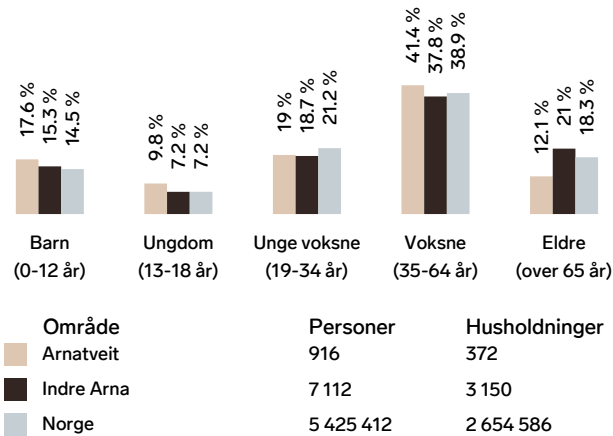
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år)	6 min
57 barn	0.5 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år)	18 min
32 barn	1.6 km
Kidsa Øyrane (1-5 år)	4 min
114 barn	2.7 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	4 min
Kiwi Indre Arna	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

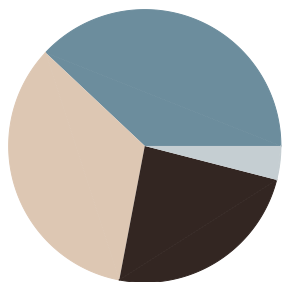
Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 8 min Fotball 0.7 km

Indre arna skole 3 min Aktivitetshall, ballspill 2.1 km

CrossFit-Bruket 2 min

Arna Treningssenter 2 min

Boligmasse



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

«Landlig med kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

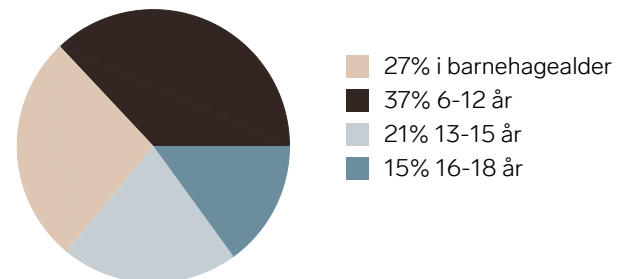


Varer/Tjenester

Øyrane Torg 5 min

Apotek 1 Arna 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

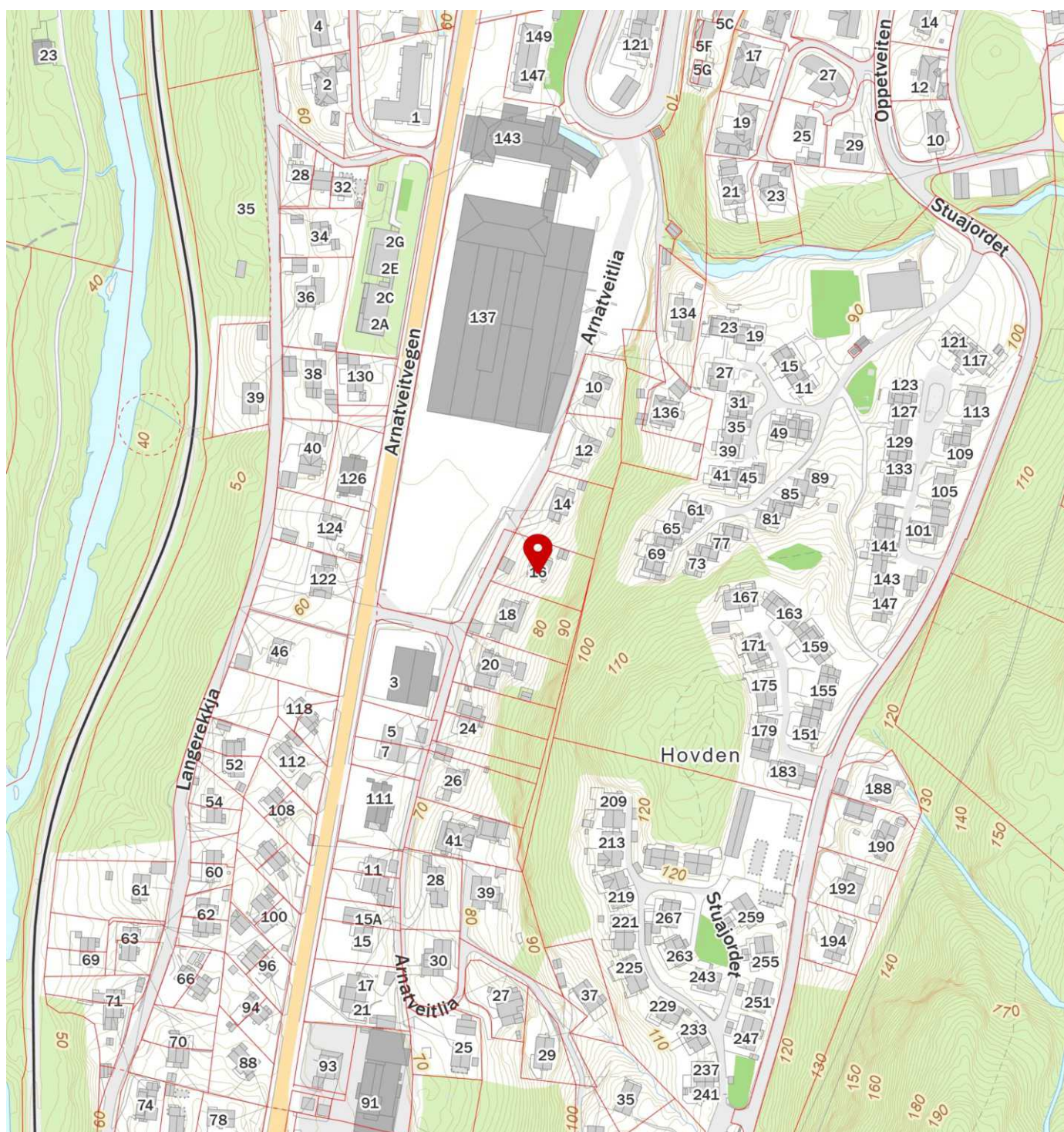
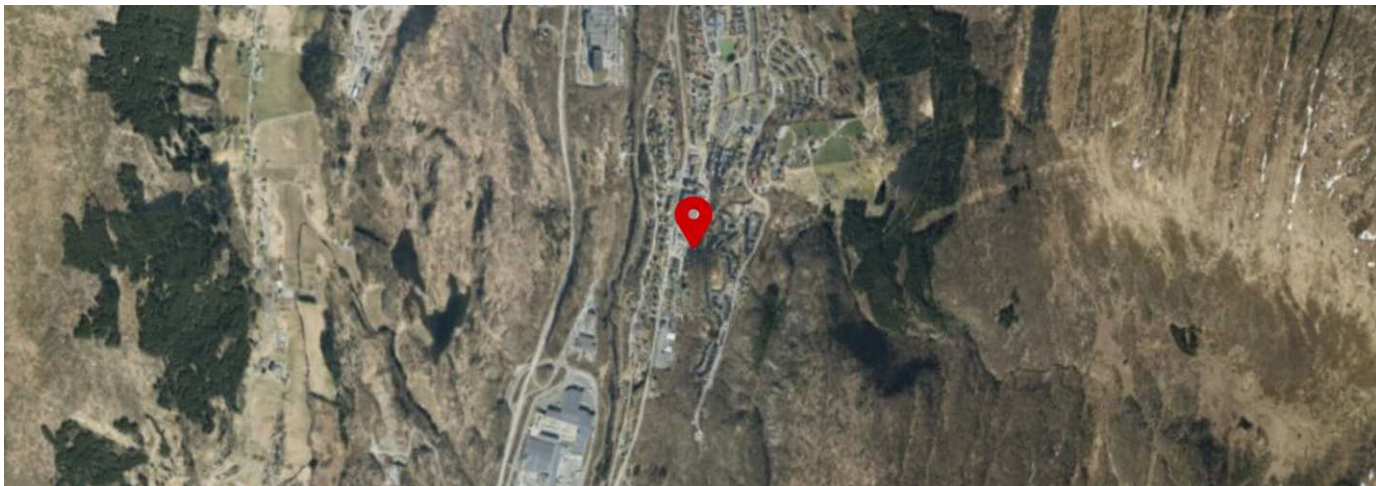


0% 43%

Arnatveit
Indre Arna
Norge

Sivilstand

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



NOTATER

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 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00273

Adresse: Arnatveitlia 16, 5262 Arnatveit

Betegnelse: Gnr. 287, Bnr. 98, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 12.02.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no