PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SKULEVEGEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Servitutt

Basiskart og veikart

Planinformasjon med plankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skulevegen 17
5265 YTRE ARNA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1938
Enebolig BRA:	133 m^2
Enebolig BRA-i:	133 m^2
Sum alle bygg BRA:	158 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	158 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	5	15	1

Jarleif Amundsen
Amundsen Taksering
jarleifen@gmail.com
90717000
Skulevegen 17
5265 Ytre arna

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41884

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i løse kabler, brytere og stikkontakter anbefales det utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tg 3 grunnet forhøyete fuktverdier og saltutslag på innvendig grunnmur. Riss og sprekker i grunnmur.
Grunnmur og fundament	Tg3 grunnet sprekker, riss, malingsslitasje og mangelfullt fuktsikret rundt flere vinduer.
Rom under terreng	TG3 grunnet forhøyete fuktverdier både i vegger i kjeller og i gulv.
Balkong, terrasse, platting	TG3 grunnet skjevheter, råteskader, løst råteskadet rekkverk, og fundament som synes å være i bevegelse.
Vinduer og dører	Slitte vinduer. Flere punktert, flere med råteskader, flere enkle glass. Opprinnelig takvindu.
Yttervegger	TG3 grunnet råte, generell slitasje, og manglende hjørnebord.
Skorstein over tak	Tg3 grunnet riss, sprekker, mose og eldre bly.
Taktekking	Tg3 grunnet alder, tegn på flere lekkasjer, og feil utførelse over inngangsdør.
Kjøkken - Overflater og innredning	Vesentlig slitasje og en del småskader på kjøkken.
Kjøkken - Avtrekk	TG3 grunnet vesentlig slitt ventilator.
Vannledninger	TG3 grunnet lekkasje fra trykktank. Eldre rør som bør byttes.
Varmesentral	TG3 grunnet at varmepumpe, som er eneste varmekilde i huset, ikke fungerer.
Våtrom: Bad hovedetasje. - Våtrom	TG3 grunnet alder og tilstand. Badet bør rives og gjenoppbygges.
Våtrom: Bad kjeller - Våtrom	TG3 grunnet alder, utførelse og at det er påvist skadelig høye fuktverdier i yttervegger.
Bod	Tg3 grunnet generell dårlig tilstand.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Tg2 grunnet alder og tegn på lekkasjer.
Avløpsrør	TG2 grunnet alder på rør, samt at avløpsrør ikke er korrekt avsluttet ved omlegging.
Varmtvannsbereder	TG2 grunnet alder. Bereder ikke funksjonstestet.
Ventilasjon	TG2 grunnet at her ikke er mekanisk avtrekk fra våtrom.
Garasje	TG2 grunnet generell slitasje og lekkasje fra tak.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	TG-IU da det ikke er kjent om det er oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Ikke håndbøker i trapper.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse er lavt, råteskadet og løst.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsler ikke montert. Eldre brannslukker.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukker.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Manglende snøfanger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.4.2026

Rapportdato
24.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ottar Leif Thorsens bo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Dette er et booppgjør. Det utarbeides ikke egenerklæring på denne typen oppdrag.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jarleif Amundsen**	Telefon:	**90717000**
Firma:	**Amundsen Taksering**	Epost:	**jarleifen@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Skulevegen 17, 5265 Ytre arna**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**307**	Bruksnr:	**109**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1938** - Iht Matrikkelbrev.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Eldre enebolig med frittliggende garasje og bod/ uthus.
Boligen, garasjen og bod er i hovedsak i opprinnelig stand og bør påregnes full oppgradering og modernisering.
Normalt vil både yttertak, kledning, drenering, tekniske installasjoner og overflater bli oppgradert før boligen tas i bruk ved eierskifte. Kjøkken og våtrom bør oppgraderes.
Drenering bør oppgraderes. Terrasse bør sikres og utbedres.

På nedsiden av eiendommen er det hagemur med rekkverk på. Mur er deformert og rekkverk er manglende eller råteskadet. Utearealer på eiendommen trenger et vedlikeholdsløft.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	133	133	0	0	33
Utvendig bod	11	11	0	0	0
Garasje	14	14	0	0	0
Totalt m²	**158**	**158**	**0**	**0**	**33**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entre ca 6 kvm Bad ca 3,8 kvm Stue ca 32 kvm Kjøkken ca 8 kvm Soverom ca 9,8 kvm Trapperom ca 1,8 kvm	**0**	**0**	**33**
2. etasje	**19**	**19** Romfordeling: Gang ca 5 kvm Rom nord ca 6,8 kvm Rom sør ca 7,4 kvm	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**53**	**53** Romfordeling: Kjellergang ca 12,7 kvm Kott ca 1 kvm Wc-rom ca 2,1 kvm Bad ca 4,5 kvm Kjellerrom sør ca 7,8 kvm Kjellerrom øst ca 11,6 kvm Kjellerrom nordøst ca 6,8 kvm Kjellerrom sørøst ca 6,4 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**133**	**133**	**0**	**0**	**33**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	58	19	39
Totalt m²	**58**	**19**	**39**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**11**	**11** Romfordeling: Bod ca 11 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**11**	**11**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**14** Romfordeling: Garasjerom ca 14 kvm	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**14**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er ikke etablert grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er påvist forhøyete fuktverdier og saltutslag i grunnmur.
Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur mot terreng.
Nedløp er ledet til rør i grunn uten at det vites hvor disse er videreført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering bør utbedres.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Betonggulv på grunn, stedvis med oppofret tregulv. Ikke isolasjon, plast eller radonsperre.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ikke kjent hvordan bygningen er fundamentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Grunnmuren har skader/sprekker. Rundt flere vinduer er det mangelfullt utført arbeid. Vesentlig malingsslitt grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmur bør pusses og fuktsikres. Rundt vinduer bør det kompletteres.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Noe rom med oppforet tregulv, andre med betong mot grunn.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent når oppfôring er utført. I noen rom er gulvet dels åpnet, sannsynlig for omlegging av avløpsrør.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det er påvist skadelig høye fuktverdier i utformete vegger og i tregulv. Også i betonggulv registreres det fuktverdier som bekrefter at drenering bør utbedres. Flere rom har ingen ventilering utover lufting via å åpne vinduer/ dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering bør utbedres. Skadete materialer bør byttes. Bedre ventilering bør etableres.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Vesentlig slitt terrasse.

Type	Terrasse

Terrasse dels i betong, dels i trekonstruksjoner.
Del av terrasse i betong er vesentlig forringet og med skader i betong. Med dette menes at betongsøyler har sprekker og riss, og at betongdekke har tilsvarende. Synlig rustet armering under terrasse. Forringet betong.

Treterrasse er ufagmessig og mangelfullt oppført. Her er skjevheter, mangelfullt fundamentert og for stor avstand mellom gulvsperr. Råte i terrassebord og i det løse rekkverket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Treterrasse synes å være tilbygget.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Treterrasse har råte i søyler, bjelkelag, topppdekke og rekkverk. Fundamenter er sviktende og har råte. Underdimensjonert bjelkelag.
Terrasse bør ikke brukes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Både betongterrasse og treterrasse bør rives. Treterrasse bør ikke benyttes. Løst rekkverk på betongterrasse.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Eldre trevinduer dels med to-lags glass, noe ett-lags. 2 vinduer på sørveggen byttet til pvc-utførelse. Balkongdør fra 2016. Tett eldre kjellerdør med råte i karm.
Generelt slitte eldre vinduer. Stedvis mangelfullt innpusset og fuktsikret.
Eldre/ opprinnelig takvindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noe vinduer og dører er byttet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer i hovedsak fra -70- tallet og eldre. Råteskader, punkterte glass, mangelfullt innpusset, og generell slitasje gjør at man anbefaler at vinduer settes på vedlikeholdsplan.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer og dører bør sette på vedlikeholdsplan.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.6 Yttervegger



Slitt kledning med stedvis råte. Dårlig lufting.

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med malt enkelfalset kledning. Slitt kledning med lite lufting og råteskader. Hjørnebord nordøst mangler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Kledning er slitt og dårlig vedlikeholdt. Hjørnebord mangler. Påvist råte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning bør stedvis byttes. Boligen i sin helhet bør overflatebehandles. Normalt vil bytting av kledning sees i sammenheng med bytte av vinduer. Ved samkjøring av disse vil normalt yttervegger bli utvendig etterisolert og vindtettet, samt at det monteres musebånd. Dette er videre hensiktsmessig å planlegge opp mot bytte av terrasse.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.7 Skorstein over tak



Pipe med noe mose og riss. Eldre bly.

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-3**

Utvendig pipe har noe mose og riss/ sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales bytte av bly, samt slamming/ puss av pipe, alternativt heldekkende beslag.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.8 Takkonstruksjon og loft



Eksempel på vannmerker i sutak.

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak med sperr og sutaksbord. Flere steder tegn etter utettheter .

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Deler av konstruksjonen er platet igjen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig. Her er det påvist mange mindre lekkasjepunkter. Dette underbygger påstanden om at tekking bør fornyes.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja

Noe retningsavvik på taket. Dette er påregnelig grunnet alder.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei

Der det ikke er kledd inn er lufting ok. Der det er innkledd er dette ikke mulig å inspisere på befaringsdag.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Flere steder er der indikasjoner på utettheter.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Flere steder på loftet kan man se ut gjennom glipper i konstruksjonen.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Yttertaket er av eldre dato og bør settes på vedlikeholdsplan.

Det er registrert tegn som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Yttertaket bør settes på vedlikeholdsplan. Ved arbeider her bør taket sprøytes mot treskadeinsekter.

6.9 Taktekking



Slitasje på endebord.



Skifer fra byggeår. Noe mose.

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak med skiferstein fra byggeår. Slitte loddbord og vannbord. Malingsavflassing i kiste kan tyde på utettheter/ skade. Skade på renne på oppsiden av huset, mangelfullt nedløp på nedsiden.

Overbygget inngangsparti med Shingel på det lille taket. Ufagmessig utført, lekkasjer og råte i takutstikk over inngangsdør. Manglende beslag.

Det er i 2. etasje synlig sutak flere steder. Det er her klare indikasjoner på at yttertaket er utett.

Type tekking	Pappshingel, Skiferstein

Skifer på hovedsak, Shingel på takoverbygget inngangsparti.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det er flere steder synlige tegn på lekkasjer i yttertaket. Dette, kombinert med alder gjør at man anbefaler omlegging av skifer.
Over inngangsdør bør det rives og gjenoppbygges. Råteskadet kledning byttes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket bør omlegges.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.10 Kjøkken



Vesentlig slitt kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-3**
Kjøkkenet er vesentlig slitt og vil normalt bli byttet ved eierskifte	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bør byttes.

Kostnadsestimat overflater og innredning	**20 000 - 100 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator montert. Denne synes å være defekt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	**TG-3**
Ventilator må byttes.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Bytte ventilator.

Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Ikke håndbøker i trapper.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse er lavt, råteskadet og løst.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Røykvarsler ikke montert. Eldre brannslukker.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Eldre brannslukker.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Manglende snøfanger.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe gulv er hugget opp. Dette kan synes å være gjort for å bytte/ flytte avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rør bør sikres med endelokk.	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Røropplegg i kobber, hovedsakelig fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe rør og kraner er byttet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-3**
Lekkasje fra trykktank i kjeller. Eldre rør som bør byttes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Røropplegg bør settes på vedlikeholdsplan. Lekkasje bør tettes.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.14 Elektrisk



Sikringer plassert i 2. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsboksen er plassert i 2. etasje. Her er eldre skrusikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Hele den elektriske installasjonen bør gjennomgås av elektrikerfirma. Påkostninger bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Utvidet el-kontroll anbefales.

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det er ikke kjent om det er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør avklares om det er oljetank på eiendommen.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft/ luft er montert.
Denne fungerer ikke. Ingen øvrige elektriske varmekilder i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke kjent.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-3**

Varmepumpe fungerer ikke og må skiftes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmekilder bør monteres.

Utbedringskostnader	**20 000 - 100 000**

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert på wc-rom i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1985	
Størrelse	
147 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet alder bør bereder settes på vedlikeholdsplan. Den bør også lekkasjesikres.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering av rommene.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det anbefales mekaniske avtrekk fra våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgradering av våtrom bør det monteres avtrekksvifter.	

6.19 Våtrom: Bad hovedetasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er ikke hulltatt da det synlig i himling i kjeller i området hvor avløp fra dusj går ned.
Badet er gammelt. Her er utslitt innredning, og enkelt avløp i gulv. Ikke vanntett gulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at badet rives og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.20 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er ikke hulltatt da bereder er plassert bak dusjsone.
Det er påvist forhøyete fuktverdier i gulv og yttervegger.
Badet bør rives og gjenoppbygges.

Anbefalte tiltak

Badet bør rives. Gjenoppbygging etter at drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er utbedret.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.21 Overflater

Beskrivelse

Det har vært røykt en del i boligen. Overflater i sin helhet vil normalt bli oppgradert ved eierskifte.
En del ufagmessig arbeider slik det står i dag.

6.22 Garasje

Beskrivelse

Garasje med gulv og ringmur i betong. Yttervegger med bindingsverk med utvendig malt stående panel. Yttertak med sperr og metallplater. Knust fastkarmsvindu i bakkant. Leddport med elektrisk portåpner.

Vurdering:
Slitte takplater med flere lekkasjepunkter. Ufagmessig monterte takplater og renner.
Knust vindu.
Ufagmessig elektrisk anlegg.
Slitt leddport
Råte og mangelfullt vedlikeholdt kledning.
Grunnmur malingsslitt.

Oppsummering **TG-2**

Garasjen trenger et vedlikeholdsløft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Garasjen trenger et vedlikeholdsløft.

6.23 Bod

Beskrivelse

Bod med ringmur i betong. Yttervegger med stendere og forskjellig kledning. Bakvegg lappet med diverse plater. Yttertak med bord og metallplater. Kuttet grunn.

Vurdering:
Råteskader i bunnsvill og kledning. Mangelfulle avslutninger utvendig.
Underdimensjonert yttertak med utslitte plater med mange lekkasjepunkter. Skader på renner og nedløp.
Skjevheter.

Oppsummering **TG-3**

Bod er ufagmessig og mangelfullt oppført. Bør rives og eventuelt gjenoppbygges.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riving, alternativt forsterking anbefales. Mest hensiktsmessig å rive/ gjenoppbygge.

Utbedringskostnader **20 000 - 100 000**

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Utvendig bod

1. etasje



Garasje

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260180
Addresse	Skulevegen 17		
Postnr.	5265	Sted	YTRE ARNA
Selgers navn	Mats Mæland		
Selgers navn	Sollaug Thorsen		
Selgers navn	Ottar Leif Thorsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ottar Leif Thorsen og og før avdøde ektefelle Sollaug Thorsen,

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Advokat Mats Mæland

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 09.04.2026

Signert av *Mats Mæland*

Initialer selger:
M M

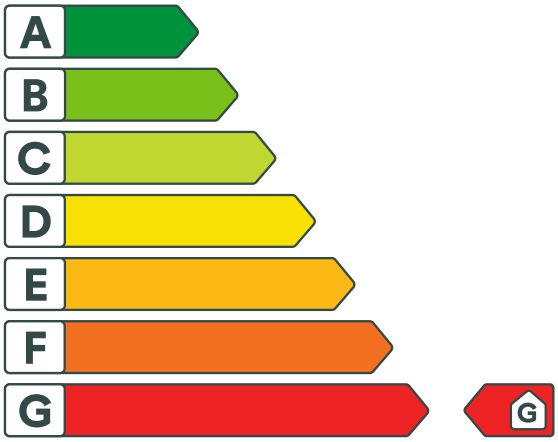
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skulevegen 17, 5265 YTRE ARNA**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287303**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139375386**
Gårdsnummer **307**	Bruksnummer **109**
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 **1938**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **425,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **403,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 609 kWh**

Skulevegen 17, 5265 YTRE ARNA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skulevegen 17, 5265 YTRE ARNA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

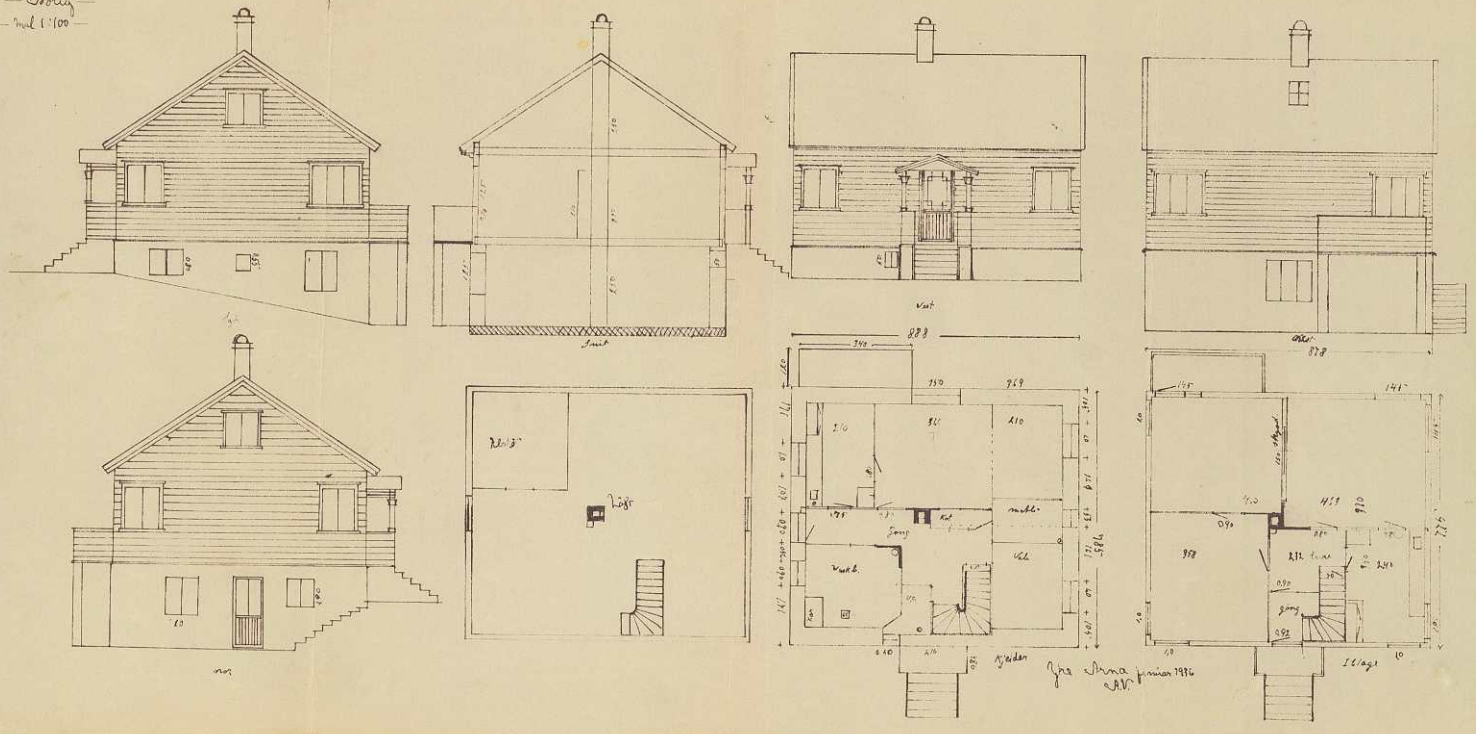
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Johs Vevle
Bolig
Mål 1:100



DAGBOKFØRT
25 MAR 81 07118
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 93 i Arna - Bergen Kommune gir herved eier av gnr. 107, bnr. 109, John O. Vevle, rett til å føre opp sin garasje på en del av bnr. 93 som fremkommer ved å måle 10 m ned langs grensen mellom de to eiendommene regnet fra skulevegen og 1,50 m langs skulevegen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 107, bnr. 93.

Bergen, 28/10-80

Morris Blindheim
Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift

1 vitne Norbjørn Blindheim
2 vitne Rita Blindheim

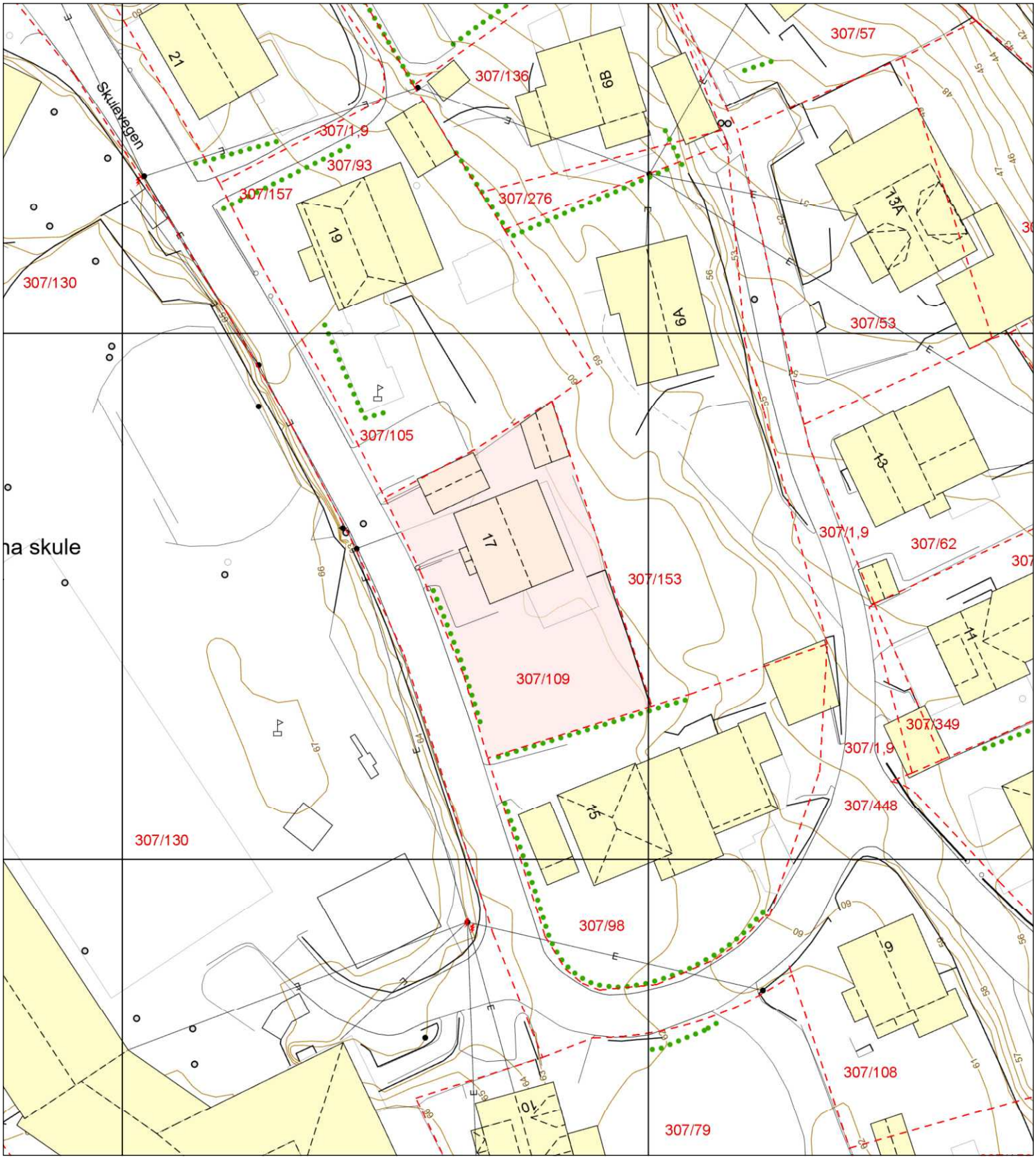
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 307/109/0/0
Adresse: Skulevegen 17, 5265 YTRE ARNA

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

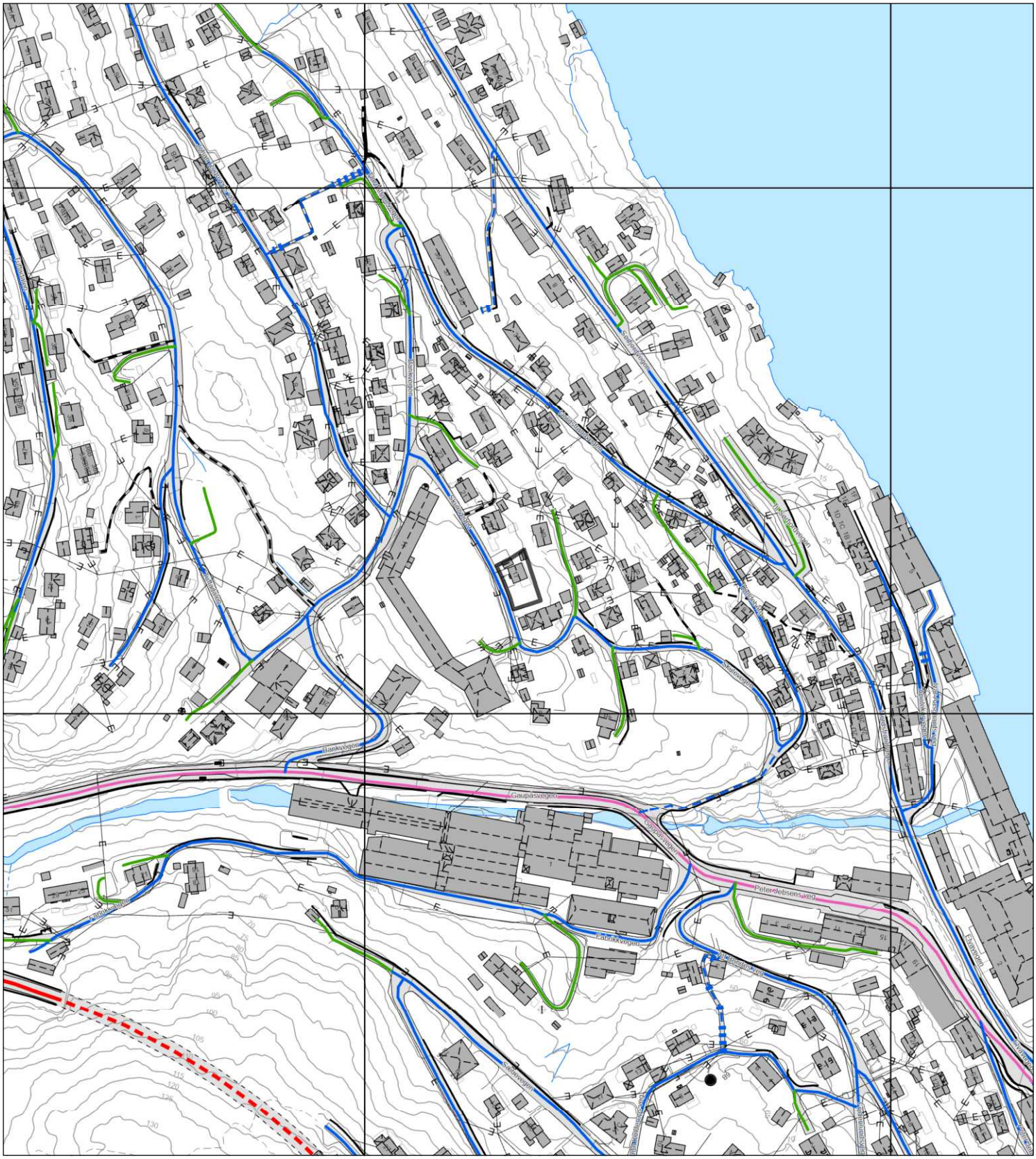
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 307/109/0/0
Adresse: Skulevegen 17, 5265 YTRE ARNA

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 307/109/0/0
Utlistet 08. april 2026

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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
262269796	Grunneiendom	0	Ja	476,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20010000	30	ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65370000	35	ARNA. GNR 307 BNR 448 MFL., BANKVEGEN	3	201635434

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. april 2026

BERGEN KOMMUNE

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 begrensningslinje 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.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

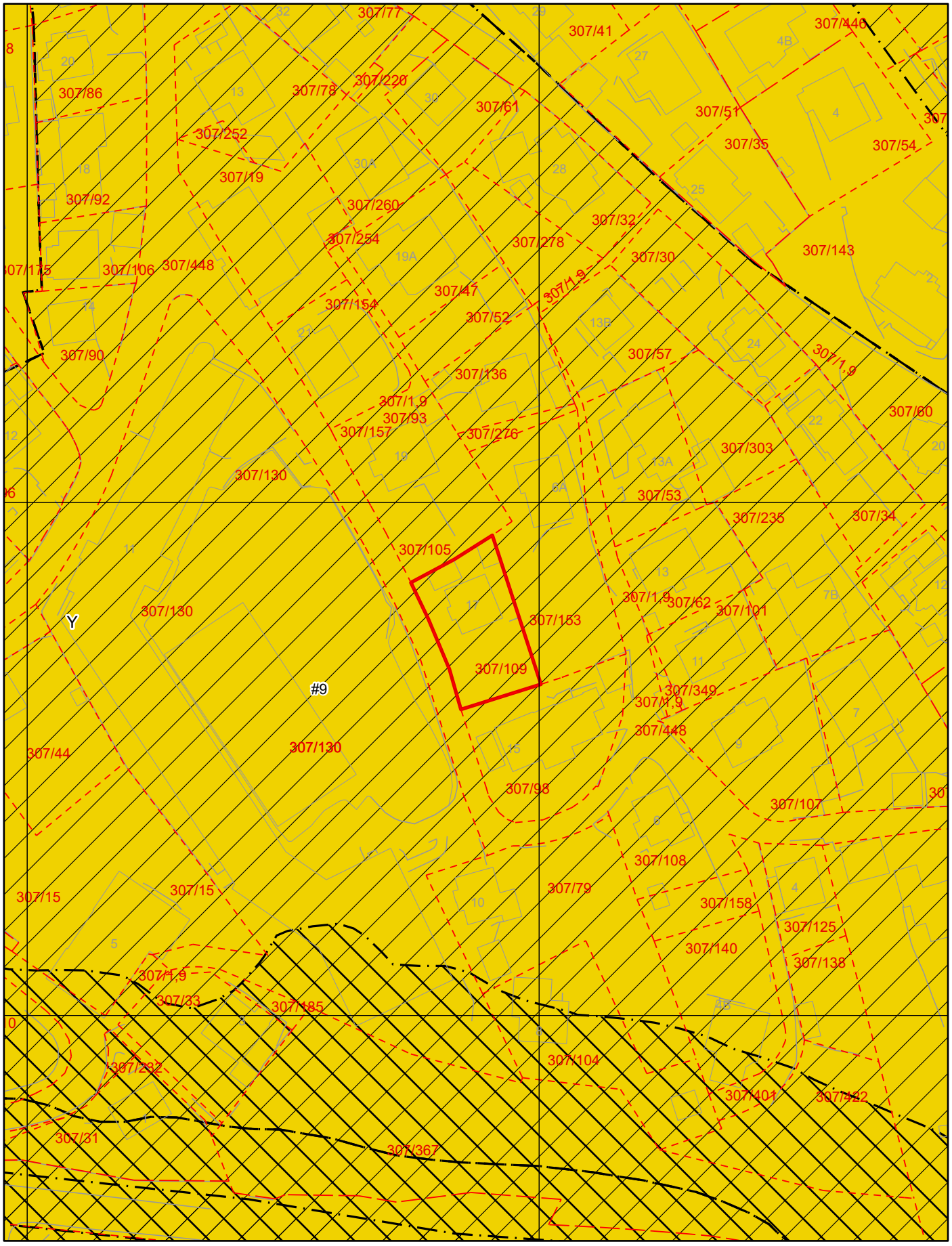
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 307/109
Adresse: Skulevegen 17

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

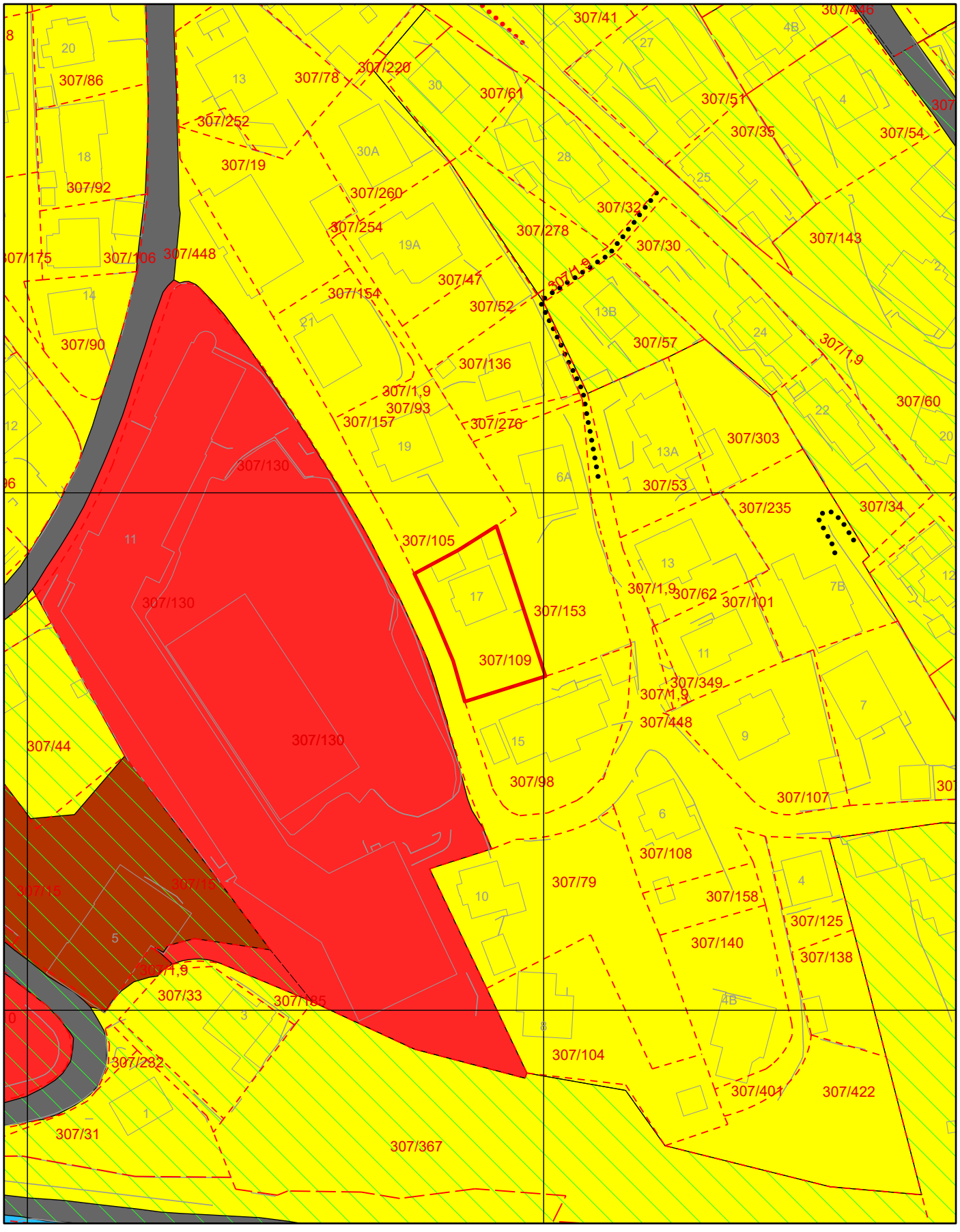
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

Arealplan-ID: 16060000
Gnr/Bnr/Fnr: 307/109
Adresse: Skulevegen 17

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Vegareal (N)

Skulevegen 17

Nabolaget Breisteinsli/Ytre Arna nordre - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	2 min 0.1 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	9 min 6.3 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	13 min 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 7.9 km
Arna videregående skole 200 elever	13 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bankvegen Linje 28	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 6.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 19.8 km
Bergen Flesland	34 min

BARNEHAGER

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5... 79 barn	5 min 3.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 6.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Ytre Arna	7 min
Rema 1000 Øyrane Torg	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min
Arna Vinmonopol	8 min

SPORT

Ytre Arna skole	1 min
Tuftedalen	5 min
S-Camp Åsane	9 min
SATS Horisont	10 min

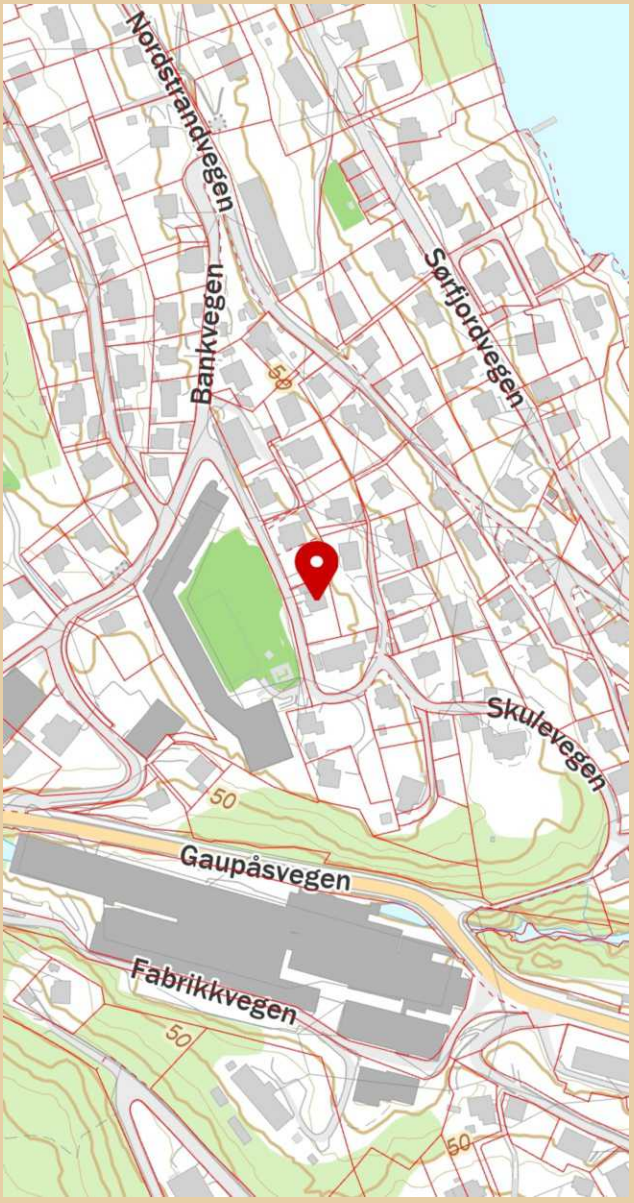
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skulevegen 17, 5265 Ytre Arna
Gnr. 307, Bnr. 109, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260180

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Henriette Schaathun

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 414 57 949

E-post: henriette.s@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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