

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Cecilie Heim Martini
Remi Martini

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 107/114 kvm
Tomtstr.: 202.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 313
Gnr. 286, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1501260027

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Høgatun 2B! Dette er et flott rekkehus med en romslig stue- og kjøkkenløsning, tre soverom samt bad, toalettrom og separat vaskerom/bod. Det kan nevnes herlige uteplasser med gode solforhold og nydelig sjøutsikt retning Arnavågen.

Nøkkelinfo:

- Stilrene overflater
- Gangavstand til Øyrane Torg og Arna stasjon, hvor en kan ta toget til sentrum på bare 8 min
- Gangavstand til skolene på Garnes, barnehager og fritidstilbud
- 600 m til Rema 1000 Garnesveien
- Parkering i carport
- Vestvendt altan på 20 m², med utgang fra stue
- Vestvendt altan på 15 m², med utgang fra gang i underetasje
- Utvendig bod på 6,8 m² ved inngangspartiet - perfekt for barnevogn

Velkommen på visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	83
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 kvm

Gang 11,5 m²

Bod/garderobe 13,3 m²

Bad 8,6 m²

Toalettrom 1,3 m²

Soverom 7,7 m² og 6,5 m²

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

Entré 1,9 m²

Stue/kjøkken 43,7 m²

Soverom 8,7 m²

BRA-e: 7 kvm Utvendig bod 6,8 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

15 kvm

1. etasje

20 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

202.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flott opparbeidet med uteareal og plen. Her er det god boltreplass for hele familien.

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

Beliggenhet

Høgatun 2B ligger flott til i et familievennlig nabolag med et mangfold av fritidstilbud i nærområdet. Fra boligen nyter man en nydelig utsikt utover Arnavågen og omkringliggende fjell. Svært solrikt med sol til sen kveld midtsommers. Her bor du rolig og usjenert til, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Kun ca. 15 min gange til Øyrane Torg og togstasjonen.

Fra boligen er det gangavstand til skolene på Garnes, Bjørnarhallen, kunstgressbaner og treningssenter. For den turglade er det flotte turer i nærområdet, som for eksempel til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen og Reppadalen. Det er også gangavstand til Arna idrettspark med fotballbane og friidrettsanlegg. Like nedenfor boligen finner du badeplassen "Heggen", som er et populært valg på varme sommerdager. Ytterst på Garnes finner du også Soltun Besøksgård, hvor det er åpen gård med jevne mellomrom og muligheter til å leie gården til arrangementer.

For dagligvarehandelen er det naturlig å benytte seg av Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Arnatveit. Ellers er det kort avstand fra boligen til Øyrane Torg, hvor du finner et godt servicetilbud med flere butikker, apotek, spisesteder, vinmonopol m.m. Ved Øyrane Torg ligger Arna stasjon og Arna terminal, hvor du kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 minutter, eller buss i retning Nesttun, Åsane og Osterøy m.m.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Bogane barnehage
- Kidsa Øyrane
- Indre Arna barnehage
- Garnes skule
- Garnes ungdomsskule
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein, fra ca 1990. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Stående trekledning.
Kledning nede ble skiftet i 2000, rundt inngangsparti i 2005. Det ble etterisolert samtidig. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier. Kledning over altan i 1. etasje ble skiftet av eier i 2016.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer.
To store stuevindu ble skiftet i 2018.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 3-lags glass i malte trekarmer.
Altandør i underetasje med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør i underetasje fra 2016.
Altandør i 1. etasje fra 2018.

Innvendige overflater:

Laminat, fliser og parkett på gulver.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Panel og malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Vi vet bare om noen kosmetiske feil.

På hovedbadet er det en liten sprekk i 3 fliser (produksjonsfeil) på samme vegg. Disse er nesten ikke synlige. Det er et merke i en av flisene på gulvet.

Fra tidligere eiere var det opplyst om følgende i egenerklæringsskjema fra 2011: Ved flislegging av bad ble det ved et uhell limt opp 3 fliser som viste seg å være like sprekker i glasuren på. Disse ble det ikke gjort noe med da det var vanskelig å få øye på.

På toalettrommet er det en sprekk i ene flisen. Denne oppstod når toalettet ble montert på vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Moritz Vatle & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av hovedbadet av tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: På toalettrom ble det installert nytt toalett, varmekabler og nye fliser av faglært og ufaglærte vennetjeneste.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I forbindelse med oppussingen av hovedbadet i 1998 ble membran, tettsjikt og sluk skiftet.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Det var lekkasje ved pipe i 2012. Det ble montert pipebeslag av Fana Blikk. Har ikke oppdaget noe lekkasje etter at dette ble utført.

Det ble oppdaget noe fukt på loftet i januar 2026.

I forbindelse med oppussing (maling) oppstod det overflatekondens på loftet grunnet kombinasjonen av høy fuktproduksjon og kaldt vær mens boligen stod ubrukt.

Forholdet ble umiddelbart undersøkt av tømrer som konkluderte med behov for bedre lufting.

Tiltak og bedret ventilasjon ble utført av fagfolk i februar 2026. Det er ikke observert fukt etter utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Fana Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert pipebeslag

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Irmis Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpningen i kledningen som sørger for luftgjennomstrømming.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Ukjent alder, men vi har fått opplyst om at dette ble utført ca. 1990.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terrassedør nede.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdør skiftet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i stue og terrassedør oppe skiftet.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Byggmester A. Brandsdal

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod med ferdigattest fra Bergen Kommune.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja

Det er generelt en del skjevheter i gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Har fått opplyst av tidligere eier at drenering ble utbedret utvendig (ved inngangsparti)

1 etg. Det ble også asfaltert samtidig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved inngangsparti (1 etg.)

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- Ja

I forbindelse med oppussing (maling) oppstod det overflatekondens på loftet grunnet kombinasjonen av høy fuktproduksjon og kaldt vær mens boligen stod ubrukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Irmis Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Forholdet ble umiddelbart undersøkt av tømrer som konkluderte med behov for bedre lufting. Tiltak og bedret ventilasjon ble utført av fagfolk i februar 2026. Det er ikke observert fukt etter utbedringen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Moritz Vatle og Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av hovedbad der rør ble skiftet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: BKK Varme

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

Vi hadde lekkasje i 2014 og pipen ble da kledd inn. Ikke oppdaget noe lekkasje etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Fana Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Kledd inn pipen (Pipekledning).

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet peisen. Det er enkelt å installere ny peis om man ønsker dette.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja

Hovedsikring var for svak og installert inne hos Høgatun 2A.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: West Gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak. Oppgradering til 3fas og sterkere hovedsikring. Rehabilitering av sikringsskap med ny jordfeilautomater og overspenningsvern.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Elektro Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert spotter i stue og kjøkken. Kursen til kjøkkenet ble oppgradert. Det ble lagt ny kabel og montert nytt uttak for å sikre tilstrekkelig strømforsyning.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ny utebod bygget i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Godkjent ferdigattest fra Bergen kommune.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Radonmåling utført av tidligere eier mellom 09.11.2009 - 18.02.2010.

Målested: Soverom 1. etasje, Soverom underetasje, Stue.

Måleverdi Bg/m³ = mindre enn 20

Årsmiddelverdi Bg/m³ = mindre enn 20

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Tilstandsrapporten fra 2011 salget.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Ja

Nabo i Høgatun 2C holder på å lage terrasse på bakkenivå i hage.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA kjøkken, nye gulv oppe og i gang nede. Nye gipsvegger i stue /kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på vegg og gjerde på terrassen oppe. Nye terrassebord på terrassen oppe.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Nika Nasibi har gleden av å presentere Høgatun 2B. Dette er et innholdsrikt og familievennlig rekkehus med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område. Boligen går over to plan og byr på en gjennomtenkt planløsning med gode romstørrelser, fine uteplasser, utvendig bod på 6,8 m² ved inngangspartiet, fast parkering i carport og gode sol- og utsiktsforhold.

Fra boligen er det gangavstand til skolene på Garnes, Bjørnarhallen, kunstgressbaner, Øyrane Torg og togstasjonen.

Her får du en bolig som passer perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker god plass – med kort vei til «alt» man trenger i hverdagen.

Velkommen på visning!

Stue / kjøkken

Stue og kjøkken har en åpen og sosial løsning i boligens hovedetasje, med et samlet areal på hele 43,7 m². Rommet oppleves lyst og luftig, med god plass til både sofaseksjon og spisegruppe. Store vindusflater i rommet slipper inn rikelig med

naturlig lys og gir en flott utsikt over nærområdet.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig altan på ca. 20 m². Her kan du innrede med sittegruppe, grill og beplantning, og nyte gode solforhold og en flott utsikt.

Kjøkkenet har høyglanspolerte hvite fronter og laminat benkeplate, som gir et stilrent og moderne uttrykk. Innredningen er godt utnyttet med rikelig skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøpeskap. Kjøleskap er frittstående men medfølger handelen.

Soverom:

Boligen har totalt 3 soverom. Et soverom på 8,7 m² i hovedetasjen og to soverom på henholdsvis 7,7 m² og 6,5 m² som befinner seg i boligens underetasje.

Bad / toalettrom:

Badet er romslig, med et areal på 8,6 m², og har fliser på gulv og vegger samt malte himlingsplater. Rommet er innredet med dusjvegg, servant med møblelement og wc, og det er opplegg for badekar. Elektrisk gulvvarme.

I tillegg finnes et separat toalettrom med fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger samt veggmontert wc – en praktisk løsning for familier i en travel hverdag.

Bod/garderobe på hele 13,3 m² gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det stålkum og opplegg for vaskemaskin, samt rikelig med garderobemøblelement som gir god lagringsplass og god orden.

Uteområder:

Boligen har to altaner som gir gode uteplasser på ulike plan. Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til altan på ca. 20 m², mens det fra gang i underetasjen er utgang til en altan på ca. 15 m². Dette gir fleksible soner for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

I tillegg medfølger utvendig bod på 6,8 m² ved inngangspartiet, perfekt for lagring av sykler, sportsutstyr og hagemøbler.

Parkering og teknisk:

Boligen har fast parkering i carport.

Det elektriske anlegget er oppgradert med ny innmat i sikringsskap, hovedsikring og nytt hovedinntak i 2021. I 2026 ble det laget luftespalte utvendig i kiste/gesims for å bedre lufting av takkonstruksjonen.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking og undertekking er ca 36 år gammel.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilstandsgrad 2 er valgt, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er fuktmerker i sutaksbord. Isolasjon er flere steder presset ut mot sutak og stenger for lufting.

Tiltak: Det er nylig etablert luftespalte i utvendig kiste. Det bør etableres klaring mellom isolasjon og sutaksbord i kaldloft.

Utvendig > Dører: Fuktskade rundt vindu og på nedre del av gatedør.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke påkrevd med strakstiltak, men døren bør males utvendig.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er for lite luftsirkulasjon i kryp kjeller. Det er kun ventiler i grunnmur under altan. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer. Det er gliper mellom bjelker og enkelte asfaltplater.

Tiltak: Bedre ventilering må etableres. Kryp kjeller er en kjent risikokonstruksjon. Det må foretas regelmessige kontroller av kryp kjeller. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller fuktskader. Åpninger i asfaltplater bør utbedres.

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

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

Forventet brukstid er oppbrukt.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Luftkanaler er av eternitt og inneholder mest sannsynlig asbest.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering. Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig. Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør føres ut av bygget.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er ikke synlig. Badet er ca 28 år gammelt.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca 55 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue/kjøkken. Laveste punkt er ved altandør.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er motfall fra dør og til åpning i dusjvegg.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Badet er modent for oppussing.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er ikke boret hull. Grunnmur er synlig i bod/garderobe.

Våtrom bores det ikke hull i.

Tiltak: Utforede yttervegger innvendig i bad er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er av betong og mot nabo.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Badet er modent for oppussing.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

Rekkverket på altan er ca 90 cm høyt.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i carport.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 15.08.2013

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Boden er noe over tomtegrensen iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i gang, wc og på bad underetasje.

Varmepumpe.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 369 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 829 367 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 317 466 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 721

Velforening

Det betales en årlig avgift på kr 2 000,- som dekker brøyting av felles parkeringsplass og gjesteparkering, samt vedlikehold av fellesarealer og lignende.

I tillegg kommer en årlig kostnad på kr 721,- for forsikring av felles carport (gjelder perioden april 2025–april 2026). Hver enkelt betaler for strømforbruk knyttet til sin plass i carporten.

Informasjon fra årsberetning for 2024 og første kvartal 2025:

- Styret har blant annet jobbet med ladeutbyggingen, fordeling av strømkostnader i garasjene og carporten, juletretenning og ellers forefallende administrativt arbeid.
- Styret har også hatt møter med to naboer i Garnesveien, som ønsker tillatelse til å sette opp en trapp med åpning mot gjesteparkeringen for å få en tryggere skolevei for barna sine.
- I forbindelse med utbyggingen ønsker styret å planere og asfaltere plassen mellom

garasjen i nord og Høgatun.

Ladeutbyggingen er per 26.02 ikke ferdigstilt. Dette gjelder til garasjene, carportene har allerede fått tilrettelagt for lading, men da det ikke var nok kapasitet igjen måtte strømkablene byttes ut/forsterkes til garasjene. Det er ikke noen ekstra betalinger, det er tiltenkt at det brukes av sameiets oppsparte midler.

Det er opp til hver enkelt å bestille og få installere selve ladeboksen. Dette er tilrettelagt for på selgers carport plass, men de har ikke installert selve ladeboksen.

Sameiet setter opp dugnader for vedlikehold på fellesarealer. Dugnaden går i hovedsak til rydding av kratt og buskas, maling og vedlikehold av lekeapparater, benker og redskapsbod.

Sameiet har utvendige muse- og rottefeller plasser i f.eks garasje og på lekeplass. Selger har ikke hatt noen problemer med dette i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt svar på henvendelser til styret. Informasjon fra sameiet er derfor oppgitt av selger.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 313 i Bergen kommune. Gårdsnummer 286, bruksnummer 166 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/286/313:

10.05.1974 - Dokumentnr: 10602 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

I følge skjøte fra 1974:

- Høgatun Borettslag er oppløst. Det er utskilt 43 tomter. Etter utskillelsen vil restareal

av bnr. 166 brukes og eies i fellesskap.

- Den overtatte eiendom og den ideelle eiendomsandelen av bnr. 166 kan bare overdras og pantsettes sammen.

- Kjøper forplikter seg til ikke å endre fargen på det hus han overtar eller til å sette opp gjerde uten samtykke fra de som eier hus i samme rekke som han selv bor i, og fra styret for det sameie som overtar parkerings- og fellesarealene. Parkering og kjøring på adkomstveier utenom nødvendig vare- og syketransport skal ikke være tillatt uten samtykke fra de samme, og andre som har tilknytning til veien.

- Er det på kjøperens eiendom oppført tørkestativ som er felles for flere, skal de øvrige brukere fortsatt ha rett til nødvendig adkomst over kjøperens eiendom. Ligger kjøperens hus i en rekke på 3 hus eller flere, og kjøperens hus er et endehus, skal de som bor i de midtre hus ha rett til nødvendig adkomst til hagen rundt kjøperens hus. Dersom det på kjøperens eiendom er felles tilførselsanlegg for elektrisk strøm til flere eiendommer, skal dette opprettholdes som tidligere, og øvrige eiere som er tilknyttet skal ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold av anlegget.

- Dersom det over kjøperens eiendom går felles adkomstvei til flere hus i samme rekke eller til flere rekker, skal den felles adkomstvei opprettholdes som tidligere, og kan ikke endres uten samtykke fra de som har tilknytning til veien. Brukere av felles adkomstvei har felles vedlikeholdsplikt for den del av veien som er felles.

10.05.1974 - Dokumentnr: 10604 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder eiendommene gnr. 86 og bnr 312, 313, 314, 315.

- Hver eier er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike.

- Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken.

- Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank.

- Eierne har gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter

- Det skal ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

- I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

10.05.1974 - Dokumentnr: 910788 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:166

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men det er ikke funnet av Kartverket.

08.01.1998 - Dokumentnr: 593 - Målebrev

Estatte tidligere tinglyst målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1237954 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:313

4601/286/166 (realsameie):

30.01.1960 - Dokumentnr: 200352 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

25.11.1961 - Dokumentnr: 205535 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

10.05.1974 - Dokumentnr: 10561 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Vedlerlagsfri veigrunn til Bergen Kommune m.v.

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1959 - Dokumentnr: 505051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:1

22.07.1961 - Dokumentnr: 503357 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:186

10.05.1974 - Dokumentnr: 910787 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:312

10.05.1974 - Dokumentnr: 910788 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:313
- Dokumentet er forsøkt innhentet, men det er ikke funnet av Kartverket.

10.05.1974 - Dokumentnr: 910789 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:314

10.05.1974 - Dokumentnr: 910790 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:315

10.05.1974 - Dokumentnr: 910791 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:316

10.05.1974 - Dokumentnr: 910792 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:317

10.05.1974 - Dokumentnr: 910793 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:318

10.05.1974 - Dokumentnr: 910794 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:319

10.05.1974 - Dokumentnr: 910795 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:320

10.05.1974 - Dokumentnr: 910796 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:321

10.05.1974 - Dokumentnr: 910797 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:322

10.05.1974 - Dokumentnr: 990040 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:323

10.05.1974 - Dokumentnr: 990041 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:324

10.05.1974 - Dokumentnr: 990042 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:325

10.05.1974 - Dokumentnr: 990043 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:326

10.05.1974 - Dokumentnr: 990044 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:327

10.05.1974 - Dokumentnr: 990045 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:328

10.05.1974 - Dokumentnr: 990046 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:329

10.05.1974 - Dokumentnr: 990047 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:330

10.05.1974 - Dokumentnr: 990048 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:331

10.05.1974 - Dokumentnr: 990049 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:332

10.05.1974 - Dokumentnr: 990050 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:333

10.05.1974 - Dokumentnr: 990051 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:334

10.05.1974 - Dokumentnr: 990052 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:335

10.05.1974 - Dokumentnr: 990053 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:336

10.05.1974 - Dokumentnr: 990054 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:337

10.05.1974 - Dokumentnr: 990055 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:338

10.05.1974 - Dokumentnr: 990056 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:339

10.05.1974 - Dokumentnr: 990057 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:340

10.05.1974 - Dokumentnr: 990058 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:341

10.05.1974 - Dokumentnr: 990059 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:342

10.05.1974 - Dokumentnr: 990060 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:343

10.05.1974 - Dokumentnr: 990061 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:344

10.05.1974 - Dokumentnr: 990062 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:345

10.05.1974 - Dokumentnr: 990063 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:346

10.05.1974 - Dokumentnr: 990064 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:347

10.05.1974 - Dokumentnr: 990065 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:348

10.05.1974 - Dokumentnr: 990066 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:349

10.05.1974 - Dokumentnr: 990067 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:350

10.05.1974 - Dokumentnr: 990068 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:351

10.05.1974 - Dokumentnr: 990069 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:352

10.05.1974 - Dokumentnr: 990070 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:353

10.05.1974 - Dokumentnr: 990071 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:354

06.11.1974 - Dokumentnr: 990202 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Et grunnstykke med areal ca. 246 m2 utskilt fra bnr. 1.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638825 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:166

30.01.1960 - Dokumentnr: 200352 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:286 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men dagens planløsning avviker noe fra

disse. Nåværende walk-in/vaskerom var opprinnelig gang- og bodareal (vedbod, matbod, tørkerom og gang). Disse rommene var tidligere adskilt, men er senere slått sammen til ett rom. Badet besto opprinnelig av separat bad og vaskerom, som nå er sammenføyd til ett rom.

Inngangspartiet i underetasjen er på godkjente tegninger betegnet som «loft» og regnes som bodareal. I hovedetasjen var entré og stue tidligere adskilt, men det er i ettertid etablert en mer åpen løsning.

Endringene er utført uten nødvendig godkjenning, og det er derfor ikke gjennomført offentlig kontroll av arbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller søke om godkjenning av de utførte omgjøringene i ettertid.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning snitt datert 19.12.1960.
- Byggeanmeldelse nybygg våningshus datert 03.02.1961.
- Kart, forslag til reguleringsplan datert 28.02.1961.
- Tegninger stemplet med godkjenning 12.03.1961.
- Godkjent reguleringsplan og byggemelding på vilkår datert 16.03.1961.
- Skriv vedr grunnarbeid datert 08.02.1962.
- Tegninger sportsbod datert 12.05.2005.
- Basiskart datert 18.05.2005.
- Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene til kommunal veg for å bygge sportsbod, datert 29.06.2005.
- Melding om tiltak; bygging av utvendig bod, datert 11.07.2005.
- Samtykke til mindre tiltak på bebygd eiendom; nybygg uthus/bod datert 14.07.2005.
- Oppstart av arbeid; nybygg uthus/bod datert 17.07.2005.
- Ferdigmelding datert 31.01.2007.
- Ferdigmelding uthus/bod tas til orientering. "Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert." Datert 14.02.2007.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og

fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Reguleringsplaner under arbeid

Planid: 71190000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESET

Saksnr: 202227773

Dekningsgrad: 100,0 %

- Kommuneplanens arealdel legger opp til at ny byutvikling i første rekke skal skje ved at nye transportbehov skal løses gjennom bruk av kollektiv, gange og sykkel.

Boligområdene skal utvikles med god kvalitet og variasjon, og de skal bidra til byutviklingen som arenaer for møteplasser, aktiviteter og byliv. Det er et politisk ønske om utvikling i Arna, og Storaneset er trukket fram som et utviklingsområde der det er potensiale for ny byutvikling med blandet formål (bolig, offentlige byrom, servicefunksjoner etc.) Storaneset er i dag et velfungerende næringsområde, og har med sin beliggenhet ved fjorden og nærhet til Arna sentrum, gode muligheter til å kunne forsterke sentrum i Arna og bli et positivt tilskudd til utviklingen av bydelen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 72,7 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Kommunedelens arealdel skal legge til rette for:

- › flere boliger
- › økt verdiskapning
- › håndtere forutsigbar fremtid
- › fortetting med god kvalitet
- › godt styringsverktøy
- › effektiv saksbehandling

Planid: 6760000

Plannavn: ARNA. GNR 286 DEL AV BNR 2, ØVRE SEIMSMARK

Saksnr: 190410886

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1987
- Reguleringsformål av planen er byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, fareområder og fellesarealer

Planid: 6220100

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 125, SEIM, STORANESET NÆRINGSPARK

Saksnr: 200708084

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2010
- Planforslaget foreslår å erstatte industriformålet med formål Forretning/Kontor/Lager med salg av plasskrevende varer. Planforslaget legger opp til en økt utnyttelsesgrad og byggehøyde, samt tillatelse til nybygg på gnr 286/125. En gjennomføring av planforslaget vil medføre riving av brakker og bygg på gnr 286 bnr 125. På gnr 286 bnr 179 vil en beholde eksisterende bygg som er i bruk til handel med plasskrevende varer, og bygge et nytt mindre bygg i vest med parkeringskjeller i underetasjen.

Planid: 6220000

Plannavn: ARNA. DEL AV GNR 286, SEIMSTRANDA

Saksnr: 190001545

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1985
- Området er regulert til følgende formål:
Byggeområder - boliger, industri.
Spesialområder - naust.
Friområde.
Trafikkområde.
Fellesareal.

Planid: 6220005

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 3, SEIMSMARK, OPPBEVARINGSHALL FOR JERNBANEVOGNER

Saksnr: 200305402

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2004
- Omsøkt areal er i gjeldende plan regulert til offentlige trafikkområder; jernbane, gangveg-fortau og areal for nærmere angitt formål: lasterampe.

Andre opplysninger:

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

krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistår av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

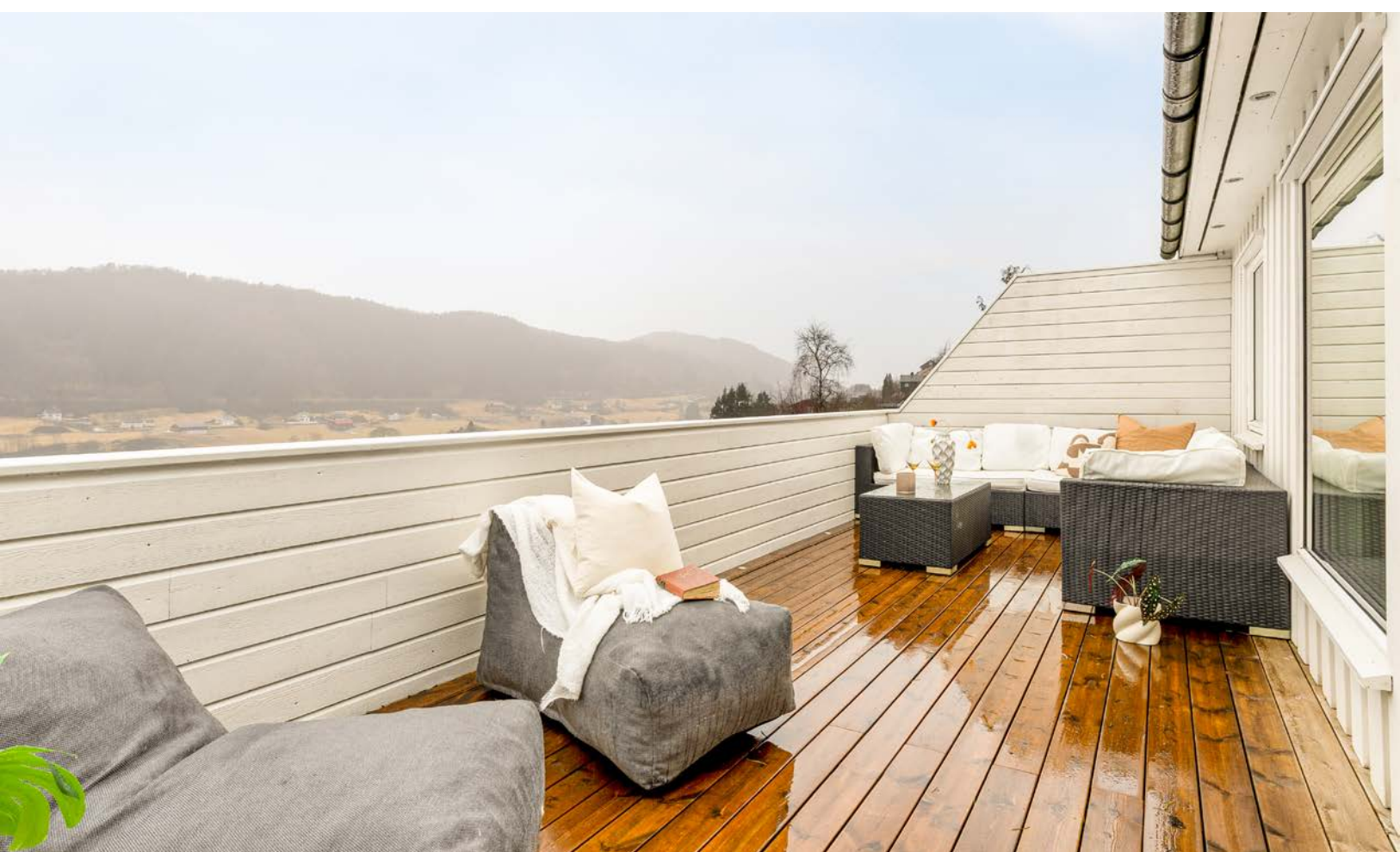
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

26.02.2026



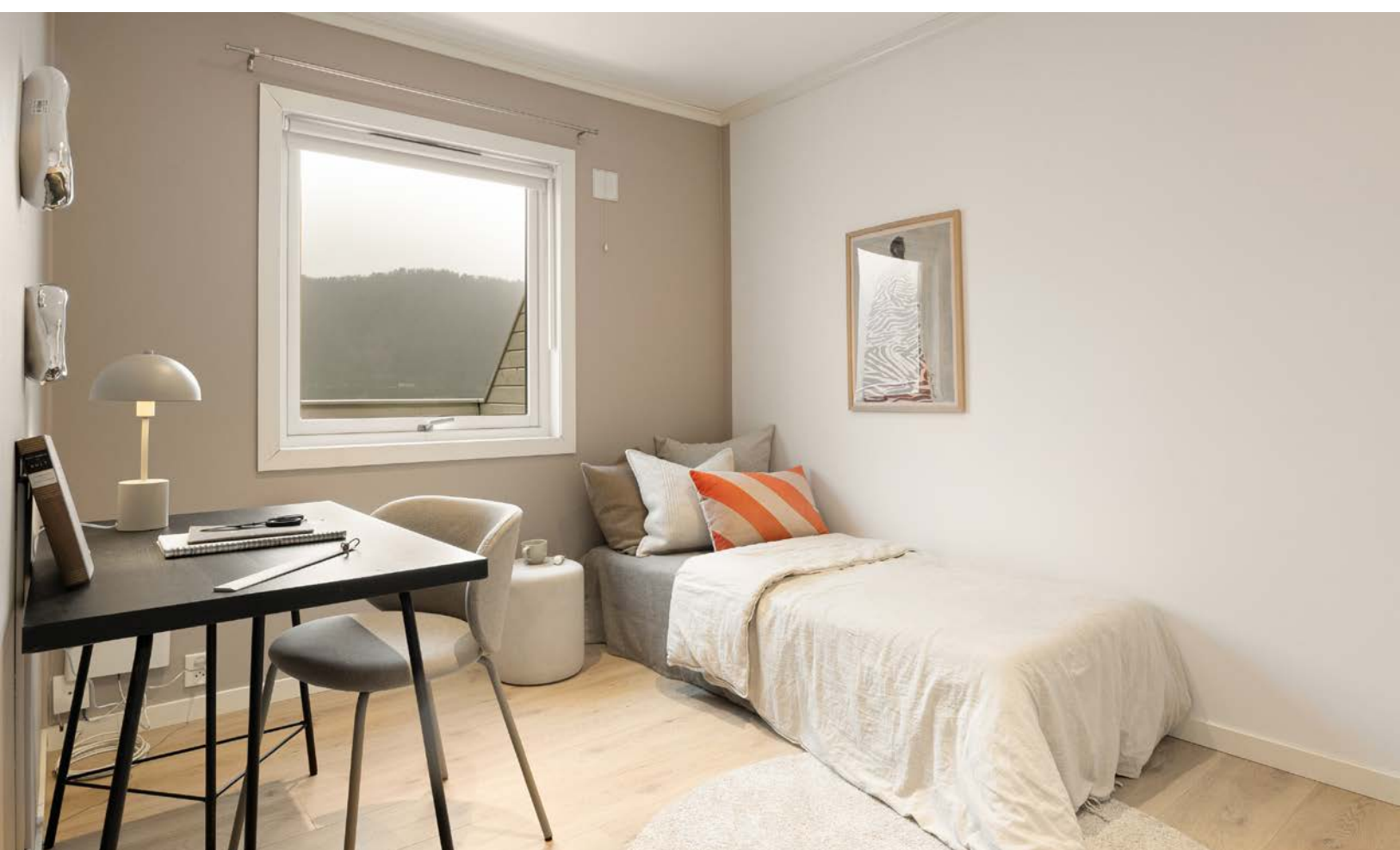




PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







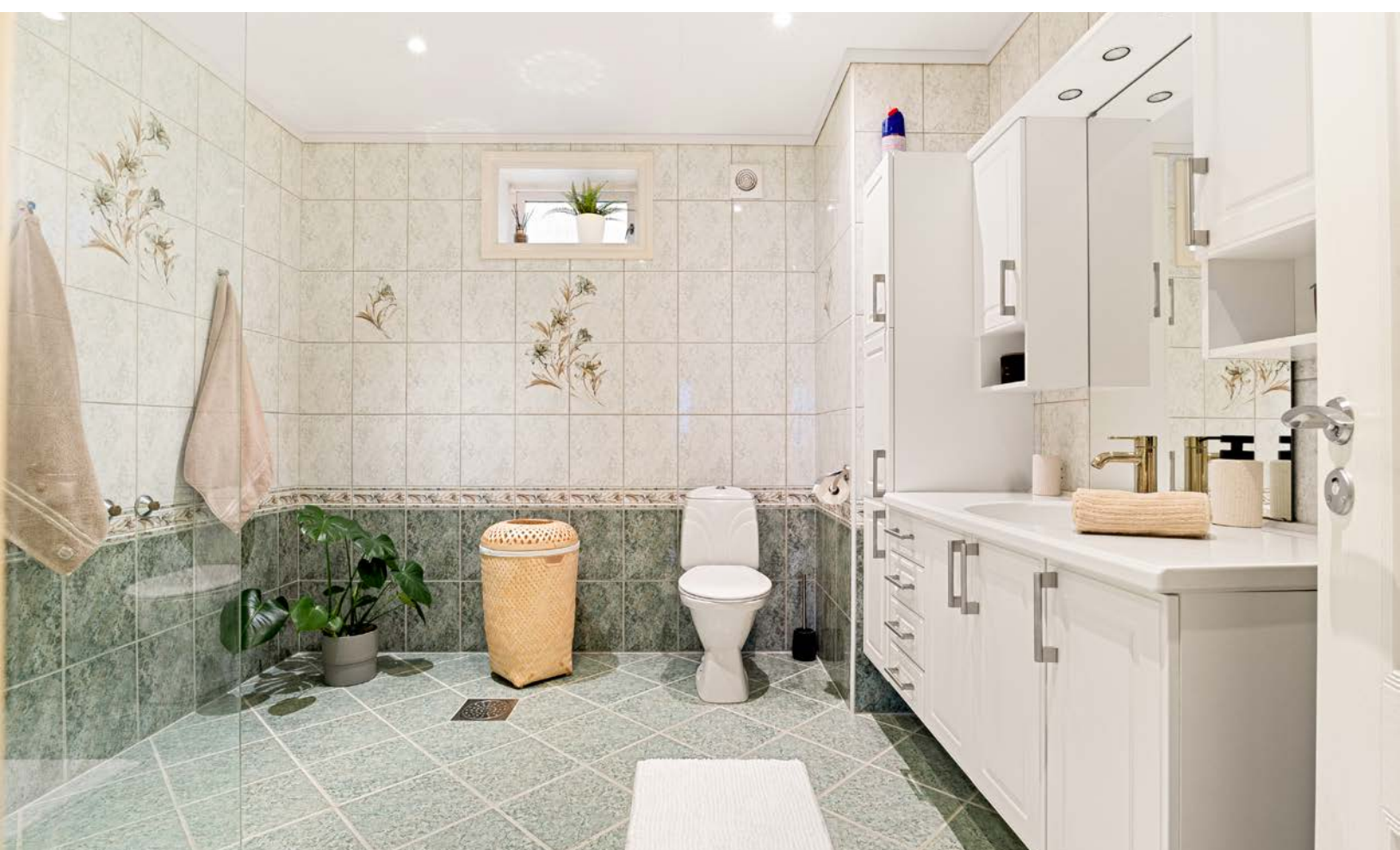






PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









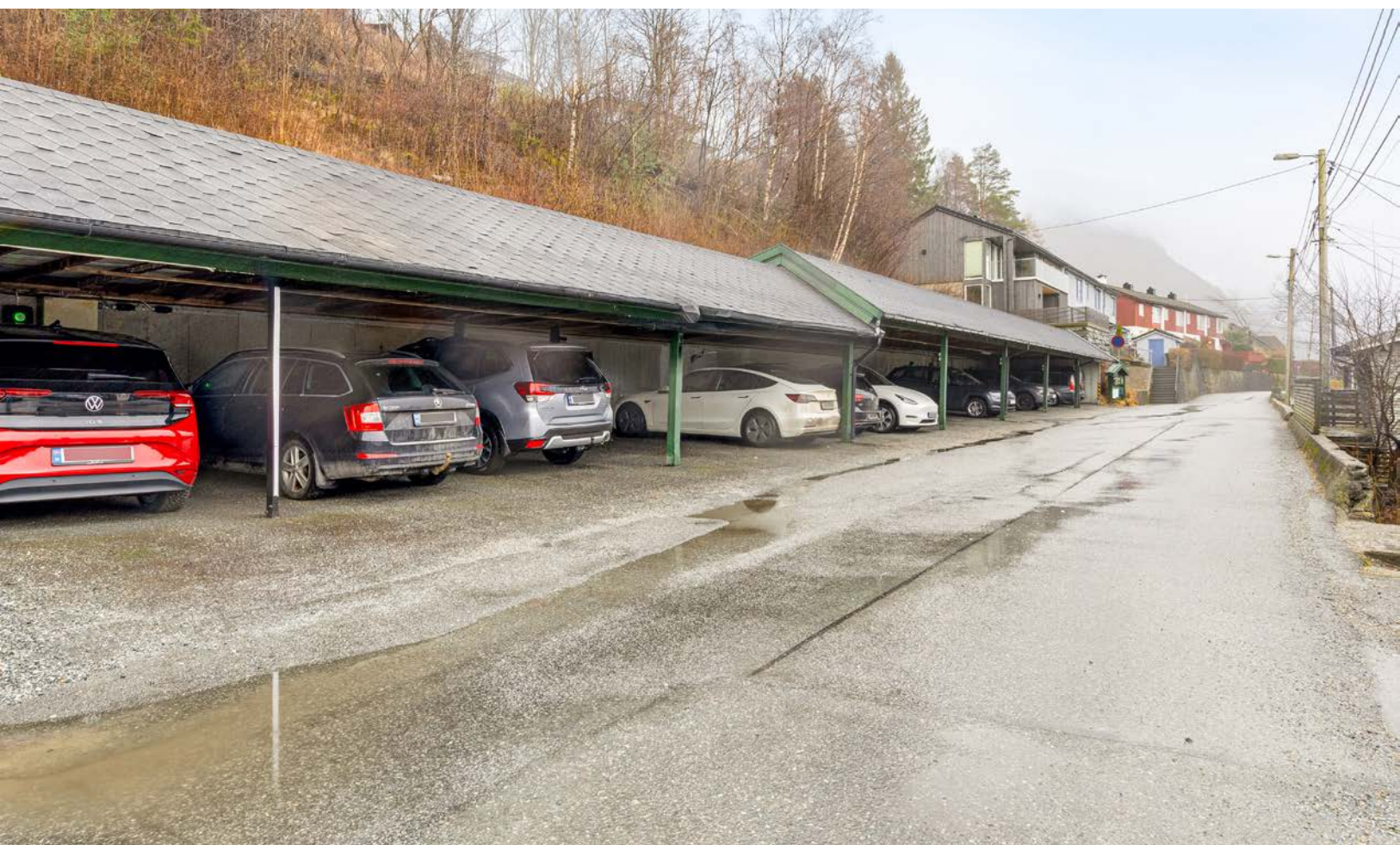




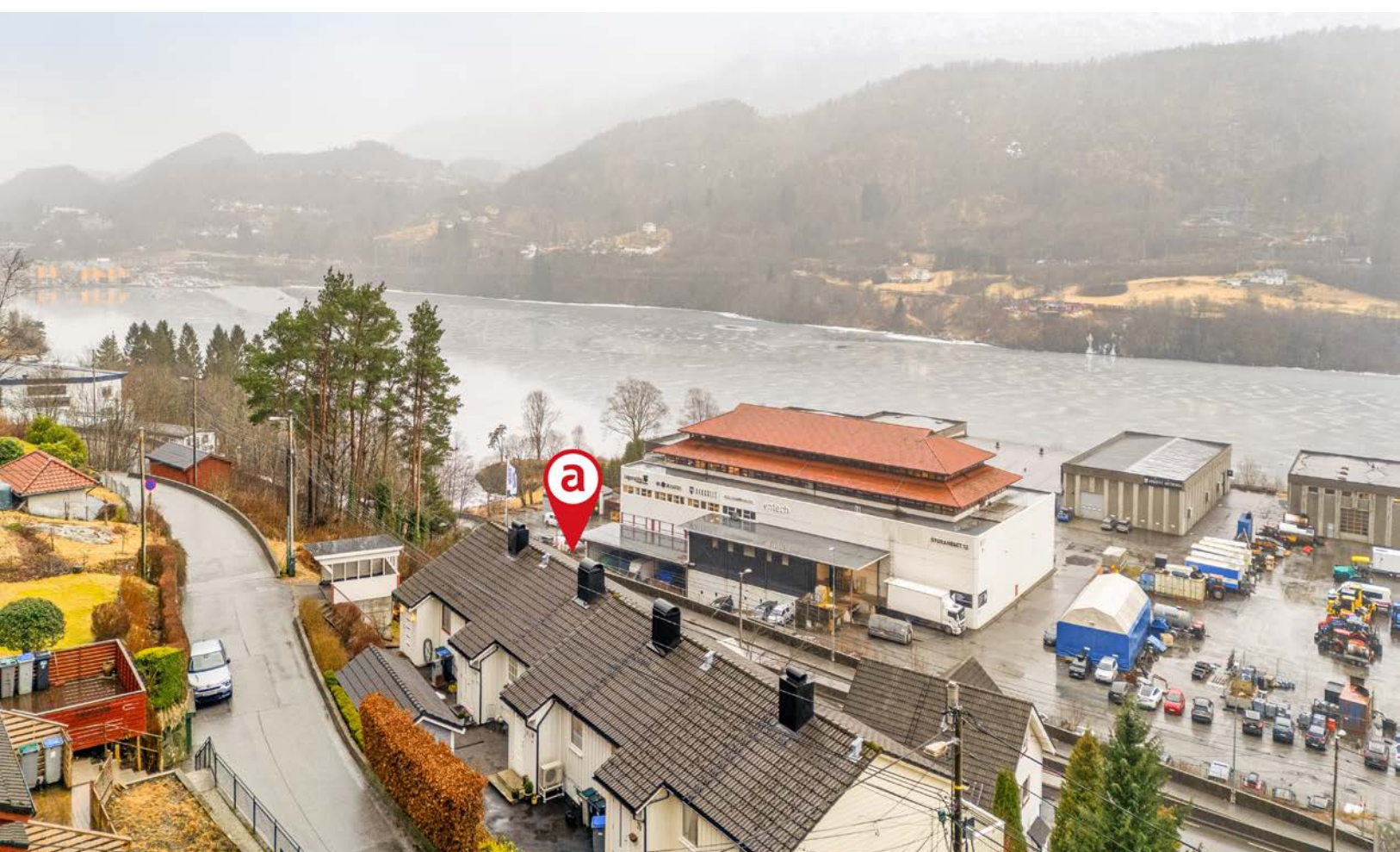












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Høgatun 2 B, 5260 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 286, bnr. 313

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15943-2658

Referansenummer: EK6872

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1962, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, fra ca 1990. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Stående trekledning.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.
Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmar.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmar.
Altandør med 3-lags glass i malte trekarmar.
Altandør i underetasje med 2-lags glass i malte trekarmar.
Altan på 20 m², med utgang fra stue.
Altan på 15 m², med utgang fra gang i underetasje.
Tretrapp fra altan og ned i hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, fliser og parkett på gulver.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Panel og malte himlingsplater.
Gulv i hall, stue/kjøkken og loftstue er kontrollert med laservater.
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.
Skorstein er montert, men ikke ildsteder.
Bad og bod/garderobe ligger under terreng.
Krypkjeller under trebjelkelag, som er kledd med asfaltplater på undersiden.
Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.
Loftstrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra ca 1998. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring er synlig i begg plastslukene.
Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc. Opplegg for badekar.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler i himling.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater, fliser og malte plater på vegger.
Rommet er innredet med veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via ventiler i yttervegger.
Stålkum og opplegg for vaskemaskin i bod/garderobe.
200 liters varmtvannstank, plassert i bod/garderobe.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong.
Asfalt foran inngangsparti.
Betongplattning under altan på nedsiden av bygget.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Altan.
Innvendig trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

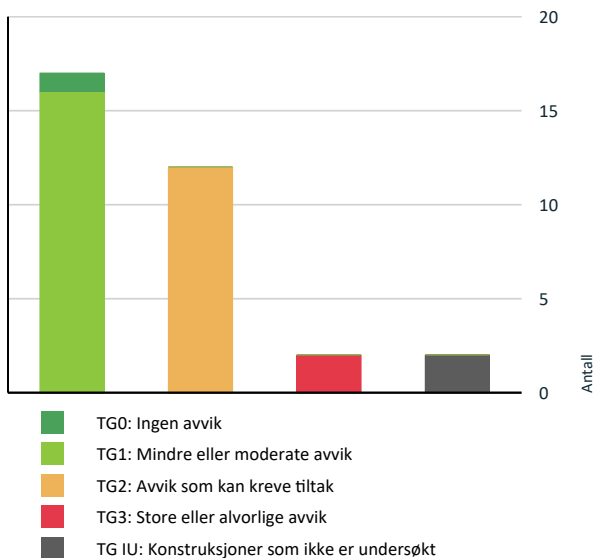
- Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

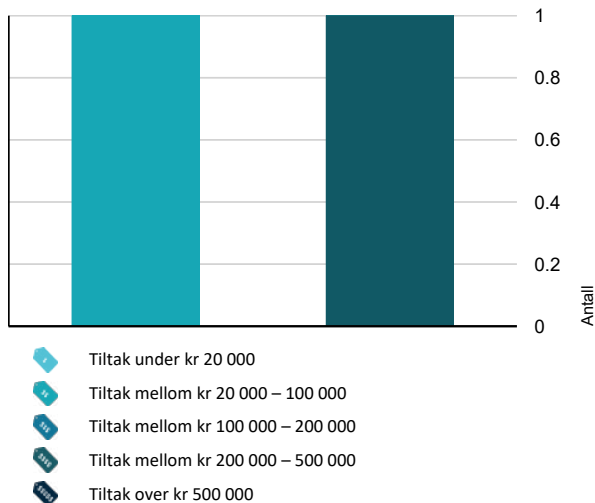
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1962

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein, fra ca 1990. Tekkingen er kun sett fra bakken.

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

Vurdering av avvik:

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

Takteking og undertekking er ca 36 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Stående trekledning.

Kledning nede ble skiftet i 2000, rundt inngangsparti i 2005. Det ble etterisolert samtidig. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier. Kledning over altan i 1. etasje ble skiftet av eier i 2016.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker i sutaksbord.

Isolasjon er flere steder presset ut mot sutak og stenger for lufting.

Konsekvens/tiltak

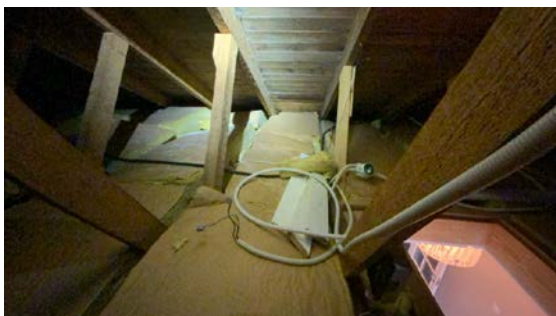
- Tiltak:

Det er nylig etablert luftespalte i utvendig kiste.

Det bør etableres klaring mellom isolasjon og sutaksbord i kaldloft.



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer.

To store stuevinduer ble skiftet i 2018.

! TG 2 Dører

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 3-lags glass i malte trekarmer.
Altandør i underetasje med 2-lags glass i malte trekarmer.

Altandør i underetasje fra 2016.
Altandør i 1. etasje fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskade rundt vindu og på nedre del av gatedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak, men døren bør males utvendig.

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 20 m², med utgang fra stue.
Altan på 15 m², med utgang fra gang i underetasje.

! TG I Utvendige trapper

Tretrapp fra altan og ned i hage.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Laminat, fliser og parkett på gulver.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Panel og malte himlingsplater.

Generell innvendig oppussing i 2014.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca 55 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue/kjøkken. Laveste punkt er ved altandør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG I Pipe og ildsted

Skorstein er montert, men ikke ildsteder.

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad og bod/garderobe ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er ikke boret hull. Grunnmur er synlig i bod/garderobe. Våtrom bores det ikke hull i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre yttervegger innvendig i bad er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag, som er kledd med asfaltplater på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er for lite luftsirkulasjon i krypkjeller. Det er kun ventiler i grunnmur under altan.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Det er gliper mellom bjelker og enkelte asfaltplater.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon. Det må foretas regelmessige kontroller av krypkjeller.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller fuktskader.

Åpninger i asfaltplater bør utbedres.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.
Loftrapp med luke.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er fra ca 1998. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra dør og til åpning i dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Badet er modent for oppussing.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i begg plastslukene.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig.

Badet er ca 28 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er ikke påkrevd med straktiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc. Opplegg for badekar.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er av betong og mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet er modent for oppussing.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig.

Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør føres ut av bygget.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater, fliser og malte plater på vegger.

Rommet er innredet med veggmontert wc.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Luftekanaler er av eternitt og inneholder mest sannsynlig asbest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Stålkum og opplegg for vaskemaskin i bod/garderobe.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank, plassert i bod/garderobe.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Innmat i sikringsskap, hovedsikring og nytt hovedinntak i 2021.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opprinnelig drenering.

Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Asfalt foran inngangsparti.

Betongplatt under altan på nedsiden av bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Altan.

Innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.
Rekkverket på altan er ca 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.
Det bør monteres håndløper på vegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

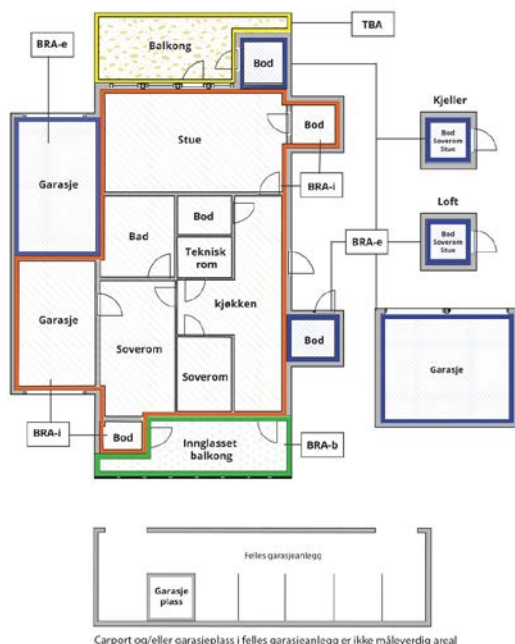
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55	7		62	20
Underetasje	52			52	15
SUM	107	7			35
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom	Bod	
Underetasje	Gang, bod, bad, toalettrom, 2 soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré 1,9 m²

Stue/kjøkken 43,7 m²

Soverom 8,7 m²

Underetasje:

Gang 11,5 m²

Bod/garderobe 13,3 m²

Bad 8,6 m²

Toalettrom 1,3 m²

Soverom 7,7 m² og 6,5 m²

Utvendig bod 6,8 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Innmat i sikringsskap, hovedsikring og nytt hovedinntak i 2021.

Laget luftespalte utvendig i kiste/gesims, i 2026, for å bedre lufting av takkonstruksjonen.

Utvendig bod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Cecilie Heim Martini	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	313		0	202.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgatun 2 B

Hjemmelshaver

Martini Cecilie Heim, Martini Remi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet, med utsikt over Arnavågen. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Plass for en bil i felles carportanlegg.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

2007

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Cecilie Heim Martini

Remi Martini

Boligen

Høgatun 2B

5260 Indre Arna

4601-286/313/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1501260027

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vi vet bare om noen kosmetiske feil.

På hovedbadet er det en liten sprekk i 3 fliser (produksjonsfeil) på samme vegg. Disse er nesten ikke synlige. Det er et merke i en av flisene på gulvet.

Fra tidligere eiere var det opplyst om følgende i egenerklæringsskjema fra 2011: Ved flislegging av bad ble det ved et uhell limt opp 3 fliser som viste seg å være like sprekker i glasuren på. Disse ble det ikke gjort noe med da det var vanskelig å få øye på.

På toalettrommet er det en sprekk i ene flisen. Denne oppstod når toalettet ble montert på vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

Firmanavn: Moritz Vatle & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av hovedbadet av tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: På toalettrom ble det installert nytt toalett, varmekabler og nye fliser av faglært og ufaglærte vennetjeneste.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I forbindelse med oppussingen av hovedbadet i 1998 ble membran, tettsjikt og sluk skiftet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det var lekkasje ved pipe i 2012. Det ble montert pipebeslag av Fana Blikk. Har ikke oppdaget noe lekkasje etter at dette ble utført.

Det ble oppdaget noe fukt på loftet i januar 2026.

I forbindelse med oppussing (maling) oppstod det overflatekondens på loftet grunnet kombinasjonen av høy



fuktproduksjon og kaldt vær mens boligen stod ubrukt. Forholdet ble umiddelbart undersøkt av tømrrer som konkluderte med behov for bedre lufting.

Tiltak og bedret ventilasjon ble utført av fagfolk i februar 2026. Det er ikke observert fukt etter utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Fana Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert pipebeslag

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Irmis Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpningen i kledningen som sørger for luftgjennomstrømming.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Ukjent alder, men vi har fått opplyst om at dette ble utført ca. 1990.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terrassedør nede.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdør skiftet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i stue og terrassedør oppe skiftet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Byggmester A. Brandsdal

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod med ferdigattest fra Bergen Kommune.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er generelt en del skjevheter i gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Har fått opplyst av tidligere eier at drenering ble utbedret utvendig (ved inngangsparti) 1 etg. Det ble også asfaltert samtidig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved inngangsparti (1 etg.)

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

I forbindelse med oppussing (maling) oppstod det overflatekondens på loftet grunnet kombinasjonen av høy fuktproduksjon og kaldt vær mens boligen stod ubrukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Irmis Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Forholdet ble umiddelbart undersøkt av tømrer som konkluderte med behov for bedre lufting. Tiltak og bedret ventilasjon ble utført av fagfolk i februar 2026. Det er ikke observert fukt etter utbedringen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

Firmanavn: Moritz Vatlø og Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av hovedbad der rør ble skiftet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: BKK Varme

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Vi hadde lekkasje i 2014 og pipen ble da kledd inn. Ikke oppdaget noe lekkasje etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Fana Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Kledd inn pipen (Pipekledning).

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet peisen. Det er enkelt å installere ny peis om man ønsker dette.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Hovedsikring var for svak og installert inne hos Høgatun 2A.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: West Gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak. Oppgradering til 3fas og sterkere hovedsikring. Rehabilitering av sikringsskap med ny jordfeilautomater og overspenningsvern.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Elektro Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert spotter i stue og kjøkken. Kursen til kjøkkenet ble oppgradert. Det ble lagt ny kabel og montert nytt uttak for å sikre tilstrekkelig strømforsyning.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ny utebod bygget i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent ferdigattest fra Bergen kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Radonmåling utført av tidligere eier mellom 09.11.2009 - 18.02.2010.

Målested: Soverom 1. etasje, Soverom underetasje, Stue.

Måleverdi Bg/m³ = mindre enn 20

Årsmiddelverdi Bg/m³ = mindre enn 20

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Ingen tiltak nødvendig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapporten fra 2011 salget.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**



Nabo i Høgatun 2C holder på å lage terrasse på bakkenivå i hage.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA kjøkken, nye gulv oppe og i gang nede. Nye gipsvegger i stue /kjøkken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på vegg og gjerde på terrassen oppe. Nye terrassebord på terrassen oppe.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Høgatun 2B - Nabolaget Bogen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Beyer	5 min
Linje 28, 92, 95, 910, 911, 920, 925	0.5 km
Arna stasjon	18 min
Linje F4, L4, R40	1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen	27 min
Linje F4, L4, R40	26 km
Bergen Flesland	34 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.)	13 min
325 elever, 25 klasser	1.2 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	22 min
417 elever, 32 klasser	2 km
Arna videregående skole	15 min
200 elever	1.4 km

«Greie naboer, barnevennlig, har lenge sol om kvelden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

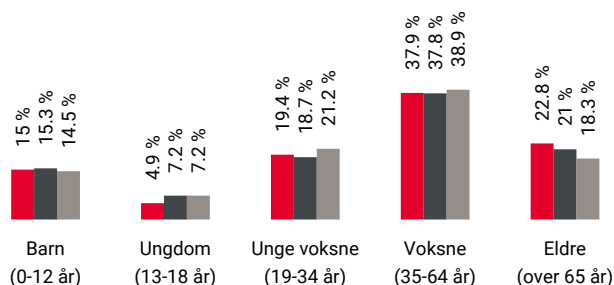
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogen	1 125	505
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogane barnehage (1-5 år)	10 min
50 barn	0.8 km
Kidsa Øyrane (1-5 år)	9 min
114 barn	0.8 km
Indre Arna barnehage (0-5 år)	15 min
69 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien	7 min
PostNord	0.6 km
Kiwi Indre Arna	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



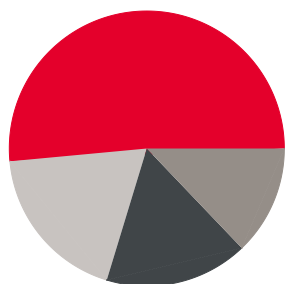
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Seimshovden balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Sentralidrettsanlegg Arna	10 min	🚶
Fotball, friidrett	0.9 km	
🚴 Aktiv365 Arna	8 min	🚶
🚴 Arna Treningssenter	5 min	🚗

Boligmasse



52% enebolig
17% rekkehus
13% blokk
19% annet

«Meget godt nabolag.
Fantastisk for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

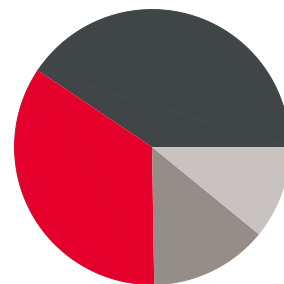
16 min



Apotek 1 Arna

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Bogen
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



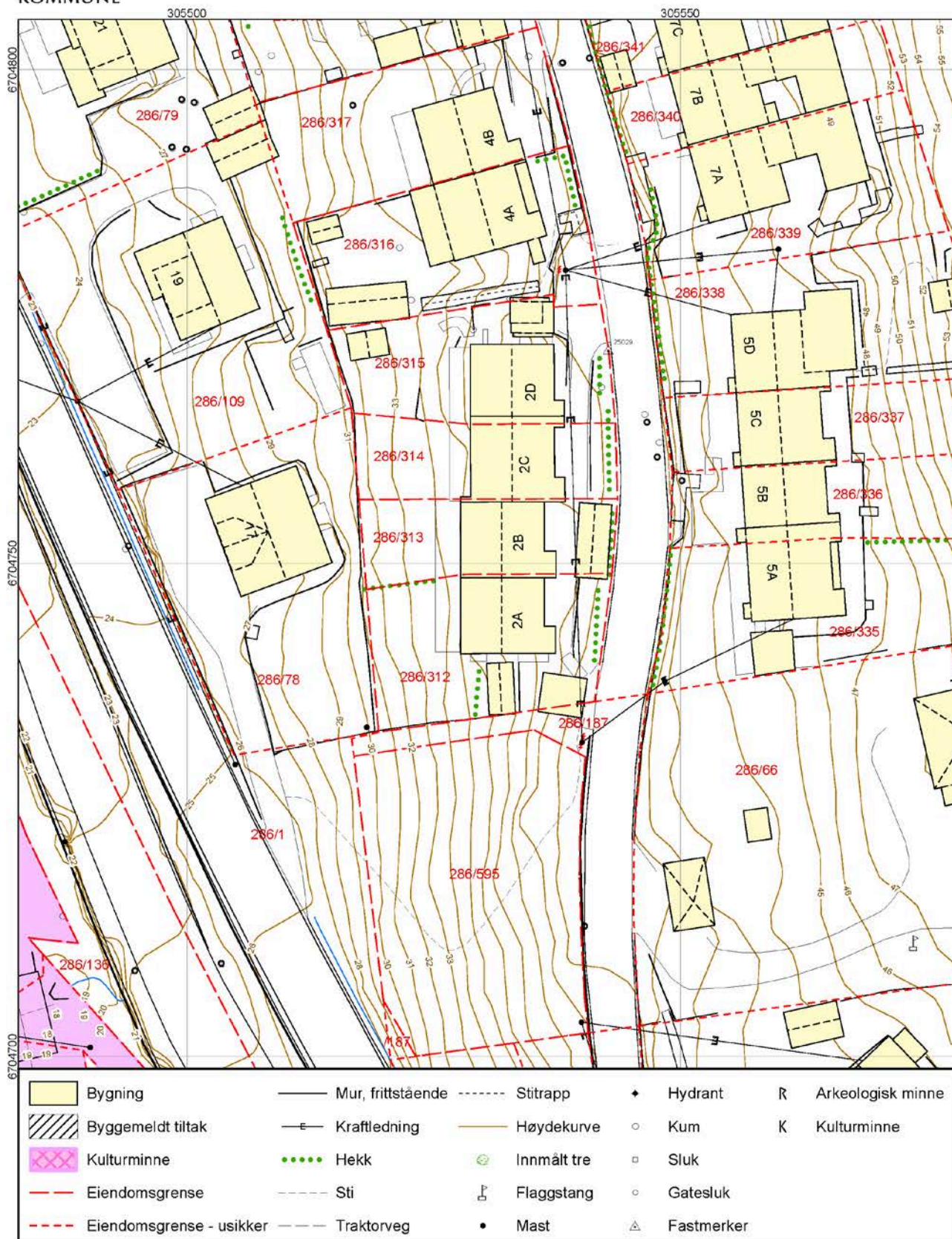


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/313/0/0
Adresse: Høgatun 2B





BERGEN
KOMMUNE

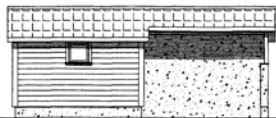
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 17.02.2026

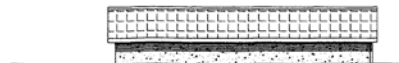
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/313/0/0
Adresse: Høgatun 2B, 5260 INDRE ARNA



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



FASADE MOT VEST



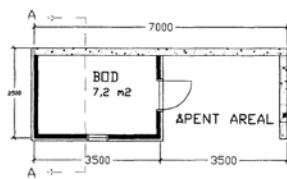
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NØRD



PLAN



SNITT A-A

BILAG E 1

12.05.05	M&L 1:100	GNR.: 286	BNR.: 313
Sportbod Hegatun 2 B		TILTAKSHAVER: Morten Sivertsen	
Byggm. A. Brandsdal		900 84 178	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høgatun 2B
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre