

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Selger: Therese Heggem Sørhaug
Øystein Heggem Sørhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 188/269 kvm
Tomtstr.: 2123.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 235
Oppdragsnr.: 1501250240

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rasmusvegen 18 - En landlig og naturskjønn beliggenhet, men allikevel i nærheten av skolene på Garnes. Kort kjøretid til Øyrane Torg og togstasjonen hvort toget tar deg til sentrum på 8 min.

Boligen er opprinnelig godkjent med utleie i deler av kjeller. Idag er kjøkkenet til hageleiligheten fjernet, men ifølge eier er rørpropplegg inntakt. Videre er det åpnet opp fra kjellerrom til leilighet. Dette kan enkelt tilbakeføres.

Kort oppsummert:

- Nytt bad og nytt kjøkken 2019
- Ny vedovn og varmepumpe 2024/25
- Nye overflater
- 5 gode soverom samt kjellerstue
- Dobbel garasje på 73 m². Plass til 2 biler samt verksted/lagring. El-bil lader.
- Stor tomt 2 124 m².
- Gode solforhold fra tidlig morgen til kveld midtsommers.
- Perfekt for barnefamilien.

Velkommen - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 81 m²

BRA totalt: 269 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m²

Gang/kjellerstue 21 m²

Bad 2,7 m²

Gang/vaskekjeller 9,6 m²

Vindfang 1,5 m²

Kontor 5,5 m²

Soverom 10 m² og 17,4 m²

Bod 6,4 m², 2,3 m² og 7,2 m²

1. etasje

BRA-i: 98 m²

Vindfang 2,1 m²

Gang 7,8 m²

Stue/kjøkken 48,6 m²

Bad 4,2 m²

Trapperom 2,4 m²

Soverom 10,2 m², 11,9 m² og 6,4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 25 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-e: 56 m² Garasje, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2123.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet hage. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Parkering for flere biler på egen eiendom.

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

Rasmusvegen 18 har en flott beliggenhet på Garnes med utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy. Boligen ligger i et barnevennlig nabolag med gangavstand til busstopp. Fra boligen er det ca. 8 minutter til Arna terminal og togstasjonen. Arna terminal er et kollektivt knutepunkt med busser i retning Åsane, Garnes, Nesttun og Osterøy. Fra togstasjonen tar toget deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, med hyppige avganger i hverdager.

Ved Arna terminal finner du også Øyrane Torg med et bredt servicetilbud med klesbutikker, apotek, spisesteder, vinmonopol og legekantor. Trenger man et bredere servicetilbud er det ca. 21 minutters kjøring til Åsane. For hverdagshandelen blir det naturlig å bruke Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Indre Arna som de nærmeste alternativene.

For den turglade er det flere flotte turmuligheter i nærheten. Den gamle poststien tar deg bl.a. annet opp til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen. For den treningsglade kan man benytte seg av Sporty treningssenter i Arna som nærmeste alternativ. Ellers er det kort avstand til idrettssanlegg med fotballbane, friidrettsbane og idrettshall i nærområdet.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Garnes gårdsbarnehage
- Kids Øyrane
- Garnes barneskole
- Garnes ungdomsskule
- Arna vidergående skule
- Osterøy vidergående skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Malte ytterdører.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bergen elektro tok elektrisk arbeid. Rør og membranfliser også utført av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Smøremembran er smurt på med to lag utenpå våtromsplater. Utført av faglært.

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

Vitek kontrollerte private VA-stikkledninger i 2025, normal tilstand. Omfattende overvannssystem på tomten i dag, også kartlagt av Vitek.

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

Etter kjøp i 2019 var det en større lekkasje i det skrånede terrenget vest for huset.

Dette ble utbedret. Ved kjøp i 2019 ble det av takstmann kommentert at det var saltutslag på nedre del av grunnmur i innerste bod. Det ble da påført coating/

betongtett og tilstanden har vært stabil siden.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Grunnmur garasje er opprinnelig gammel låve, med betongdekke øverst. Vi har registrert en sprekke i grunnmur nedre del i vedskjul. Betongdekke er intakt. Sprekken har ikke utvidet seg i vår eietid.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
I 2024 fikk vi maur på badet nede. Dette ble utbedret og ingen flere episoder observert. Ved to anledninger har vi registrert mus utendørs i hageområdet. Det er satt ut musefeller innendørs forskjellige steder, samt installert musebånd i deler av kledningen. Ingen spor av mus utover dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Nye automatsikringer skiftet i 2019/2020. Installasjon av elbillader i garasje, utført av Oneco. Varmekabler gang og kjellerstue utført av Star Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Zaptec hjemmelader. Installert av Oneco.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Opprinnelig godkjent leilighet i deler av 1 etasje, men leies ikke ut i dag.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
I boligannonсен fra 2019, står det at «boligen er opprinnelig godkjent med utleie i deler av kjelleretasje».

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

Vindfang 2,1 m²

Gang 7,8 m²

Stue/kjøkken 48,6 m²

Bad 4,2 m²

Trapperom 2,4 m²

Soverom 10,2 m², 11,9 m² og 6,4 m²

Underetasje:

Gang/kjellerstue 21 m²

Bad 2,7 m²

Gang/vaskekjeller 9,6 m²

Vindfang 1,5 m²

Kontor 5,5 m²

Soverom 10 m² og 17,4 m²

Bod 6,4 m², 2,3 m² og 7,2 m²

Innvendige overflater:

Laminat, belegg, fliser og betonggulver.

Tapet, panel, platet og malte vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Standard

Velkommen til Rasmusvegen! Boligen har en landlig og naturskjønn beliggenhet på Garnes. Her bor du i fredelige og usjenerte omgivelser, med nærhet til flotte turområder og fantastisk utsikt mot Osterøy, Sørfjorden og det omkringliggende landskapet. Området byr på gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers, og flere stier fører deg opp i fjellet til Åsheim, Arnanipa, Tunesfjellet eller Rambergsveien – et ideelt sted for både store og små som liker friluftsliv og natur.

Eiendommen består av enebolig og romslig garasje på 73 m² BRA med plass til to biler, samt god plass til verksted eller lagring. Boligen var opprinnelig godkjent med utleiedel i deler av kjelleretasjen, og røropplegg for kjøkken er ifølge eier fortsatt intakt. Dagens planløsning er åpnet opp mot hoveddelen, men dette kan enkelt tilbakeføres for deg som ønsker utleie.

Stue og kjøkken

Boligens hovedetasje rommer et åpent og luftig stue- og kjøkkenareal på hele 48,6 m².

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn mot fjorden.

Her er det vedovn fra 2025 som skaper lun atmosfære i vinterhalvåret, og varmepumpe (2024) som sikrer energieffektiv oppvarming året gjennom.

Kjøkkenet er fra 2019 og har høyglanspolerte hvite fronter, heltre benkeplate og to overskapsdører med glassfelt som tilfører et elegant uttrykk. Her finner du integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt komfyrvakt.

Soverom

Boligen har totalt fem soverom fordelt på to plan, noe som gir stor fleksibilitet for både familier, gjesterom og hjemmekontor.

I første etasje er det tre soverom på 10,2 m², 11,9 m² og 6,4 m², mens underetasjen byr på to romslige soverom på 10 m² og 17,4 m².

Det største soverommet i underetasjen er opprinnelig stue, i tegninger mottatt fra kommunen – og kan benyttes som dette om ønskelig. Et supert oppholdsrom for barnefamilien.

Fra ett av soverommene i hovedetasjen er det utgang til en altan på 7 m².

Bad og vaskerom

Badet i første etasje er fra 2019 og er utført av fagfolk. Rommet har fliser på både gulv og vegger, malt og platet himling og elektrisk gulvvarme. Her finner du dusjnische, servant, møbler og veggmontert wc.

Badet i underetasjen er innredet med dusjdører, servant med møbler og toalett.

Overflatene består av belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte himlingsplater, og også her er det elektriske varmekabler og naturlig avtrekk.

I underetasjen finner du også en praktisk gang/vaskekjeller på 9,6 m², med stålkum, møbler, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin – en romslig og funksjonell løsning som gjør klesvasken både enkel og tilgjengelig.

Kjellerstue og øvrige rom

Underetasjen byr på et trivelig oppholdsrom/gang på 21 m² som ble oppgradert med gulvvarme i 2022. Arealet er innredet som tv-stue.

I tillegg finnes et eget kontor på 5,5 m² og flere boder på 6,4 m², 2,3 m² og 7,2 m², som gir rikelig med lagringsplass til både sesongutstyr og oppbevaring.

Underetasjen har egen inngang via et vindfang på 1,5 m², noe som gjør etasjen godt egnet for gjester, ungdomsdel eller eventuell utleie.

Uteplasser og tomt

Eiendommen har flere fine uteplasser – blant annet en altan på 7 m² med utgang fra stue og ene soverommet i første etasje, og en romslig treterrasse på 30 m² ved inngangspartiet. Her kan du nyte solen gjennom store deler av dagen i lune og rolige omgivelser.

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og gode parkeringsmuligheter. Den store garasjen på 73 m² gir plass til to biler, samt rom for verksted, hobbyrom eller lagring.

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. Opprinnelig takteking.

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.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke snøfangere på taket. Opprinnelige beslag og takrenner.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket. Over halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malingsavflassing og ekelte sprukne kledningsbord på sørvegg. Det er ikke musebånd rundt hele bygget, kun for de deler av kledning som er nærmest terreng.

Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Musebånd på alle vegger bør monteres og sørveggen trenger vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke to-trinns tetting rundt takgjennomføringer. Takstein er synlig fra innsiden. Det er ikke gulv i hele loftet. Kontroll av loft er begrenset til den delen der det er gulv.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres to-trinns tetting(under takstein) rundt takgjennomføringer.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert isolerglass i badevindu i underetasje. Det er ikke tett utvendig rundt flere vindu i underetasje.

Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Punktert isolerglass bør skiftes. Utvendig tetting rundt vinduer i grunnmur må utbedres.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Den ene ytterdøren i underetasje er eldre og det er åpning mellom karm og dørblad. Altandøren er opprinnelig og treg å lukke.

Tiltak: Altandør og den ene ytterdøren i underetasje bør skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 90 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er saltutslag og fukt på nedre del av grunnmur flere steder.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Trevegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg, åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn 10 cm.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres og åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn bør reduseres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke avrenning til sluk, eller annen sikring, for lekkasjevann i rørfordelerskap. Opprinnelige kobbervannrør.

Tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene. Det må etablers avrenning til sluk fra rørfordelerskap.

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

Tiltak: 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, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Rommet er ikke utført som et våtrom.

Tiltak: Rommet bør bygges om til et våtrom. Det er sluk i gulv, men hvis det oppstår lekkasje fra sanitærinstallasjonene, vil vann trenge inn i tilstøtende rom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Enkelte risser i utvendig murpuss.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Rissene bør tettes og grunnmuren bør overflatebehandles utvendig.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra byggeår.

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Dette gjelder ikke løse småapparater.

Parkering

Stor garasje med plass til 2 biler samt parkering for flere biler i eget tun. El-bil lader.

Forsikringsselskap

TT forsikring

Polisenummer

549971

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Rasmusvegen 18, utført den 10.12.2014, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler bad og kjellerstue.

Varmepumpe stue.

Vedovn stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 21 664

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 987 245

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 948 980

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 235 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:

4601/284/235:

19.09.1974 - Dokumentnr: 20354 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt.

13.10.1975 - Dokumentnr: 21769 - Bestemmelse om veg
- I forbindelse med at bygningsrådet i møte den 29.9.1975 på visse vilkår godkjenner oppføring av bolig på ovennevnte eiendom erklærer undertegnede seg kjent med bygningsrådets vedtak og vedtar herved som forpliktende for seg og evt. senere eiere at eier av b.nr. 235 er forpliktet til å delta i opparbeidelse av prosjektert veg som vist på tomtedelingsplan for området etter bygningslovens refusjonsregler.

30.01.1976 - Dokumentnr: 2176 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
- Søknad om å legge kloakkledning ved vei. Det ble gitt tillatelse på vilkår.

19.09.1974 - Dokumentnr: 920356 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:284 Bnr:29
- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Kartverket.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1117978 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:235

26.06.1975 - Dokumentnr: 14031 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:205
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 235 har bruksrett til den del av Rasmusvegen som er opparbeidet privat vei, mot deltakelse i veiens kostnader etter nærmere avtale.

16.10.1975 - Dokumentnr: 22213 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:206
- Rett for bnr 235 å grave for, og vedlikeholde vannledning over bnr 206.

13.09.1976 - Dokumentnr: 20007 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:29
Med flere bestemmelser
- Bnr 235 rett til å legge og vedlikeholde dreneringsledning til kistegrøft i det sørøstre hjørnet av bnr 29.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 28.06.1978.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og megler kan derfor ikke dokumentere at den er godkjent ferdigstilt. Det foreligger dog byggetillatelse 1979.

Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Vaskerom i underetasje er forstørret ved å ta areal fra sportsbod. Kontor/soverom i underetasjen er opprinnelig "tekjokken" og ene boden ved kjellerstue i underetasje er opprinnelig "matbod og klesbod". Kjellerstue/hall ved trapp er opprinnelig bodareal. Endring fra bodareal til primærrom krever brukstillatelse. Det foreligger ikke søknad eller brukstillatelse.

De opprinnelige tegningene viser at det opprinnelig var godkjent hageleilighet for utleie i kjeller. Dette kan enkelt tilbakeføres da rør og elektrisk ligger klart på dagens kontor i u. etasje.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig datert 03.03.1975.
- Terrengprofiler stempet 05.03.1975.
- Erklæring vedr. vei datert 13.10.1975 og 15.10.1975.
- Tegninger og kart av bolig stemplet med godkjenning på vilkår 29.10.1975.
- Byggetillatelse på horisontaldelt to-mannsbolig på vilkår datert 29.10.1975, med vedlagt møtebok fra bygningsrådet behandlet 29.09.1975.
- Søknad om byggetillatelse garasje datert 10.05.1979.
- Tegning og kart av garasje stemplet med godkjenning på vilkår 07.09.1979.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg garasje datert 07.09.1979.
- Svar på klage på garasje (klagen ble ikke tatt til følge) datert 10.10.1980 og 17.12.1980.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i året boligen fikk midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Eiendommen eier deler av privat vei med bnr 206. Det er tinglyst rettighet som hefter i bnr 206 og 206: "Bnr 235 har bruksrett til den del av Rasmusvegen som er opparbeidet privat vei, mot deltakelse i veiens kostnader etter nærmere avtale."

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 er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone).

Henysnssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad 100 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 24,5 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planid: 4870000

Plannavn: ARNA. GNR 84 BNR 3, 5, 12, 111, 167, 182-186, 196, 229 OG 236, GARNES ØST

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1978.

- Gjelder for Garnesrenen, Garnesmarka og Tunesvegen.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette 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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 100 (Omkostninger totalt)

132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 722 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 724 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 400,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av

informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Fredrik Vatlé
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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













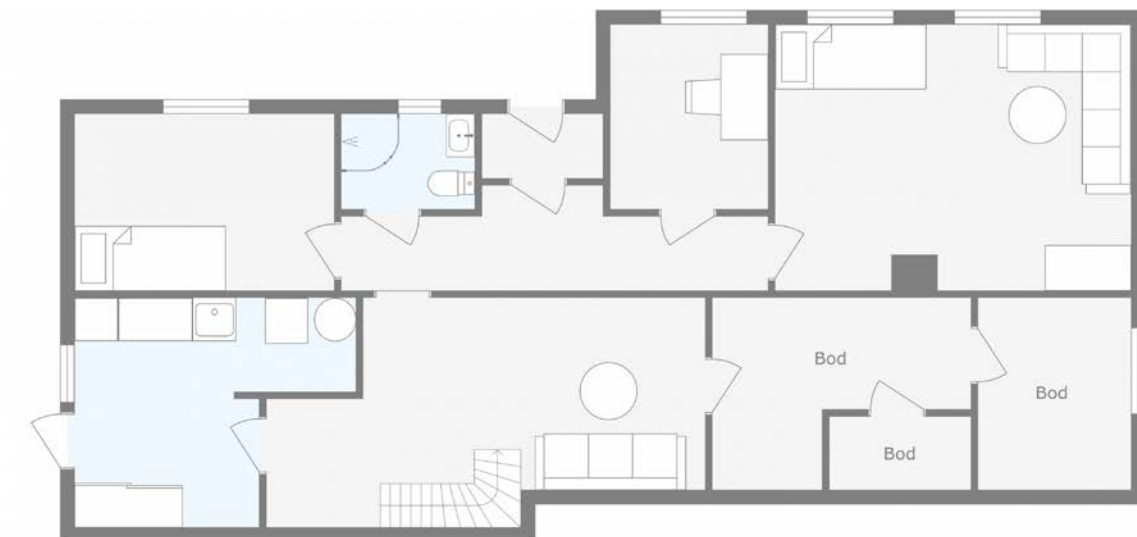












Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rasmusvegen 18, 5264 GARNES



BERGEN kommune



gnr. 284, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 15943-2576

Referansenummer: BQ9765

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1977.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1977.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Malte ytterdører.

Altan på 7 m², med utgang fra et soverom i 1. etasje.

Treterrasse på 30 m² ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, belegg, fliser og betonggulver.

Tapet, panel, platet og malte vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Vedovn i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Det er ikke boret hull. Vegger mot inntilfylt terreng er synlige betongsteiner, panel uten utforing og plater på 23 mm lekter.

Malt tretrapp.

Loftstrapp med luke.

Glatte finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje er fra 2019 og ble utført av fagfolk.

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall på gulv.

Slukrenne i dusjnise.

Bad med dusjnise, servant, møbler og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt. Badegulv, under slukrenne, er kontrollert eksisterende åpning i himling i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Badet er innredet med dusjdører, servant, møbler og wc.

Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte himlingsplater.

Elektriske varmekabler.

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger og gulv i bad er kontrollert med

fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, heltre benkeplate, to dører med glassfelt, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje, naturlig avtrekk fra bad i underetasje, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Stålkum, møbler, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i gang/vaskekjeller.

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i gang/vaskerom.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Motor er montert i gang/vaskekjeller.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 15 kurser og overspenningsvern. Eget sikringsskap for deler av underetasje (tidligere utleiedel)

Brannvarsler i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betongstein.

Treterrasse, plen og grus rundt bygget.

Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

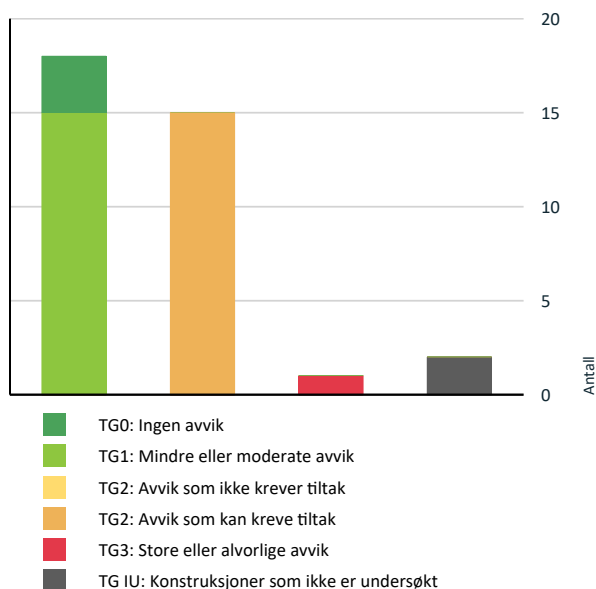
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt innvendige endringer i begge etasjer. En bod er slått sammen med kjellerstue.

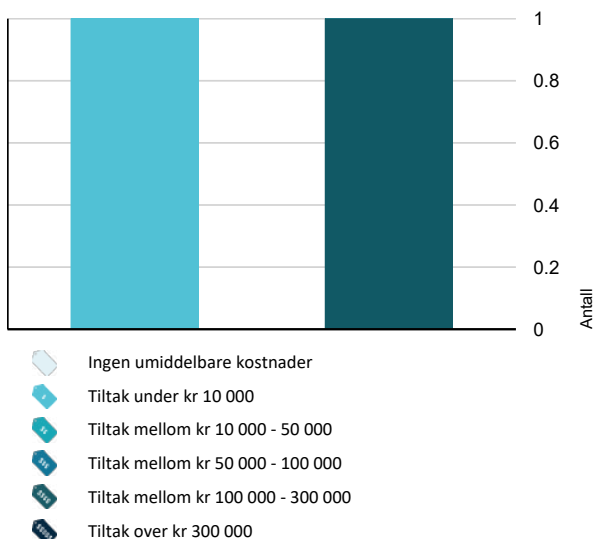
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

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. 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.

Opprinnelig takteking.

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 plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på taket.

Opprinnelige beslag og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

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

Over halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malingsavflassing og ekelte sprukne kledningsbord på sørvegg.

Det er ikke musebånd rundt hele bygget, kun for de deler av kledning som er nærmest terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Musebånd på alle vegger bør monteres og sørveggen trenger vedlikehold.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke to-trinns tetting rundt tagjennomføringer. Takstein er synlig fra innsiden.

Det er ikke gulv i hele loftet. Kontroll av loft er begrenset til den delen der det er gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres to-trinns tetting(under takstein) rundt tagjennomføringer.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert isolerglass i badevindu i underetasje.

Det er ikke tettet utvendig rundt flere vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punktert isolerglass bør skiftes.

Utvendig tetting rundt vinduer i grunnmur må utbedres.



TG 2 Dører

Malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Den ene ytterdøren i underetasje er eldre og det er åpning mellom karm og dørblad.

Altandøren er opprinnelig og treg å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Altandør og den ene ytterdøren i underetasje bør skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 7 m², med utgang fra et soverom i 1. etasje.

Treterrasse på 30 m² ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

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

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Laminat, belegg, fliser og betonggulver.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Panel og malte himlingsplater.

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke boret hull. Vegger mot inntilfylt terreng er synlige betongsteiner, panel uten utforing og plater på 23 mm lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er saltutslag og fukt på nedre del av grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Trevegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.
Lofstrapp med luke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg, åpninger mellom trinn og i rekkverk er større en 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres og åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn bør reduseres.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019 og ble utført av fagfolk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall på gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjnisje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badegulv, under slukrenne, er kontrollert i eksisterende åpning i himling i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er innredet med dusjdører, servant, møbler og wc.
Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Badet må pusses opp for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger og gulv i bad er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, heltre benkeplate, to dører med glassfelt, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke avrenning til sluk, eller annen sikring, for lekkasjevann i rørfordelerskap. Opprinnelige kobbervannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene. Det må etableres avrenning til sluk fra rørfordelerskap.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrørene er opprinnelige.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje, naturlig avtrekk fra bad i underetasje, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Stålkum, møbler, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin i gang/vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke utført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør bygges om til et våtrom. Det er sluk i gulv, men hvis det oppstår lekkasje fra sanitærinstallasjonene, vil vann trenge inn i tilstøtende rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i gang/vaskerom.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Motor er montert i gang/vaskekjeller.

! TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 15 kurser og overspenningsvern. Eget sikringsskap for deler av underetasje (tidligere utleiedel)

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, 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?
Nei
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?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

El-anlegget ble kontrollert av BKK i 2014.

Innmatt i sikringsskap, strøm til kjøkken og bad i 1. etasje ble skiftet i 2019.

Innholdsfortegnelse stemmer ikke med innholdet i sikringsskap. Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

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.

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Enkelte risser i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rissene bør tetter og grunnmuren bør overflatebehandles utvendig.

Terrengforhold

Treterrasse, plen og grus rundt bygget.

Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført i lettbetong og bindingsverk, på ringmur i naturstein.
Betonggulv mot kjeller.
Sperretak tekket med metallplater.
Rulleport.
Innlagt lys og strøm.
Deler av garasjen er isolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

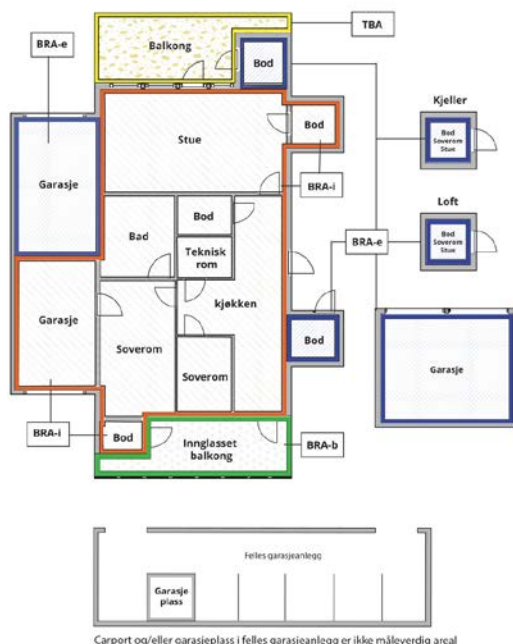
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	7
Underetasje	90			90	
SUM	188				7
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, trapperom, 3 soverom		
Underetasje	Gang/kjellerstue, gang/vaskerom, bad, 2 soverom, vindfang, kontor, 3 boder		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 2,1 m²

Gang 7,8 m²

Stue/kjøkken 48,6 m²

Bad 4,2 m²

Trapperom 2,4 m²

Soverom 10,2 m², 11,9 m² og 6,4 m²

Underetasje:

Gang/kjellerstue 21 m²

Bad 2,7 m²

Gang/vaskekjeller 9,6 m²

Vindfang 1,5 m²

Kontor 5,5 m²

Soverom 10 m² og 17,4 m²

Bod 6,4 m², 2,3 m² og 7,2 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt innvendige endringer i begge etasjer. En bod er slått sammen med kjellerstue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Varmepumpe ble montert i 2024.

El-bil lader ble montert i 2023.

Montert gulvvarme i kjellerstue og i gang i underetasje i 2022.

Vedovn ble montert i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
Kjeller		25		25	
SUM		81			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Therese Heggem Sørhaug	Kunde
	Øystein Heggem Sørhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	284	235		0	2123.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rasmusvegen 18							
Hjemmelshaver							
Sørhaug Therese Heggem, Sørhaug Øystein Heggem							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i på Garnes. Østvendt beliggenhet, med fin utsikt over Sør fjorden mot Osterøy. Kort vei til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.
Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ9765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250240	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Heggem Sørhaug	Therese Heggem Sørhaug
Gateadresse	
Rasmusvegen 18	
Poststed	Postnr
GARNES	5264
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TT forsikring
Polise/avtalnr.	549971

Document reference: 1501250240

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bergen elektro tok elektrisk arbeid. Rør og membranfliser også utført av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke.
Arbeid utført av	Bergen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Smøremembran er smurt på med to lag utenpå våtromsplater. Utført av faglært.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vitek kontrollerte private VA-stikkledninger i 2025, normal tilstand. Omfattende overvannssystem på tomten i dag, også kartlagt av Vitek.
Arbeid utført av	Vitek på vegne av Bergen kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter kjøp i 2019 var det en større lekkasje i det skrånede terrenget vest for huset. Dette ble utbedret. Ved kjøp i 2019 ble det av taksmann kommentert at det var saltutslag på nedre del av grunnmur i innerste bod. Det ble da påført coating/betongtett og tilstanden har vært stabil siden.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Grunnmur garasje er opprinnelig gammel låve, med betongdekke øverst. Vi har registrert en spreke i grunnmur nedre del i vedskjul. Betongdekke er intakt. Sprekken har ikke utvidet seg i vår eietid.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2024 fikk vi maur på badet nede. Dette ble utbedret og ingen flere episoder observert. Ved to anledninger har vi registrert mus utendørs i hageområdet. Det er satt ut musefeller innendørs forskjellige steder, samt installert musebånd i deler av kledningen. Ingen spor av mus utover dette.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye automatsikringer skiftet i 2019/2020. Installasjon av elbillader i garasje, utført av Oneco. Varmekabler gang og kjellerstue utført av Star Elektro.
Arbeid utført av	Bergen elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Zaptec hjemmelader. Installert av Oneco.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Opprinnelig godkjent leilighet i deler av 1 etasje, men leies ikke ut i dag.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

I boligannonsen fra 2019, står det at «boligen er opprinnelig godkjent med utleie i deler av kjelleretasje».
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250240

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250240

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Sørhaug	f6beb638926024edc979 03dc8302b8d5d6189db7	14.10.2025 22:55:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Heggem Sørhaug	d42ef1005c77bcdfe13464 adbbc6f476f1925650	15.10.2025 07:01:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250240

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

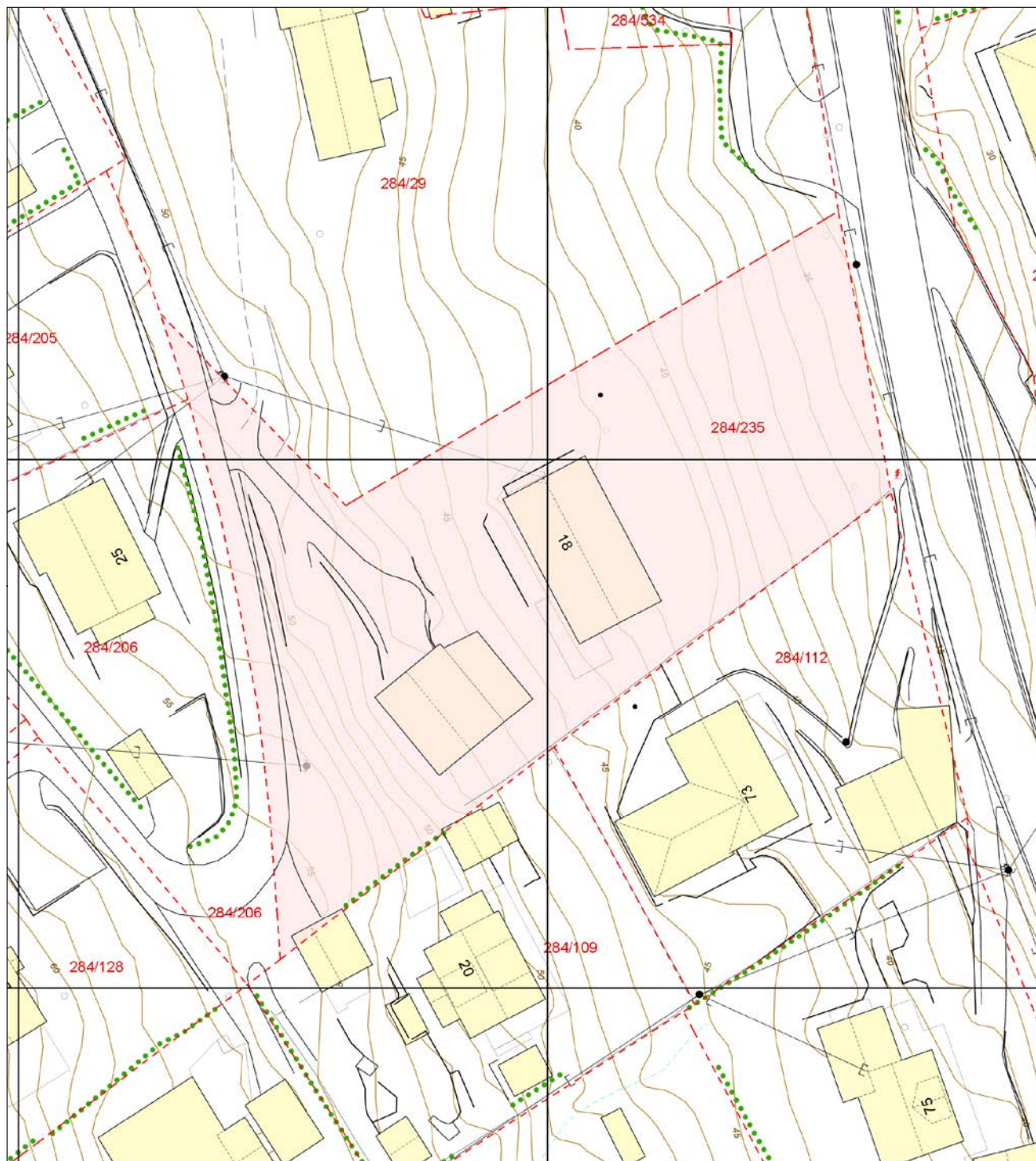
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 26.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/235/0/0

Adresse: Rasmusvegen 18, 5264 GARNES



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

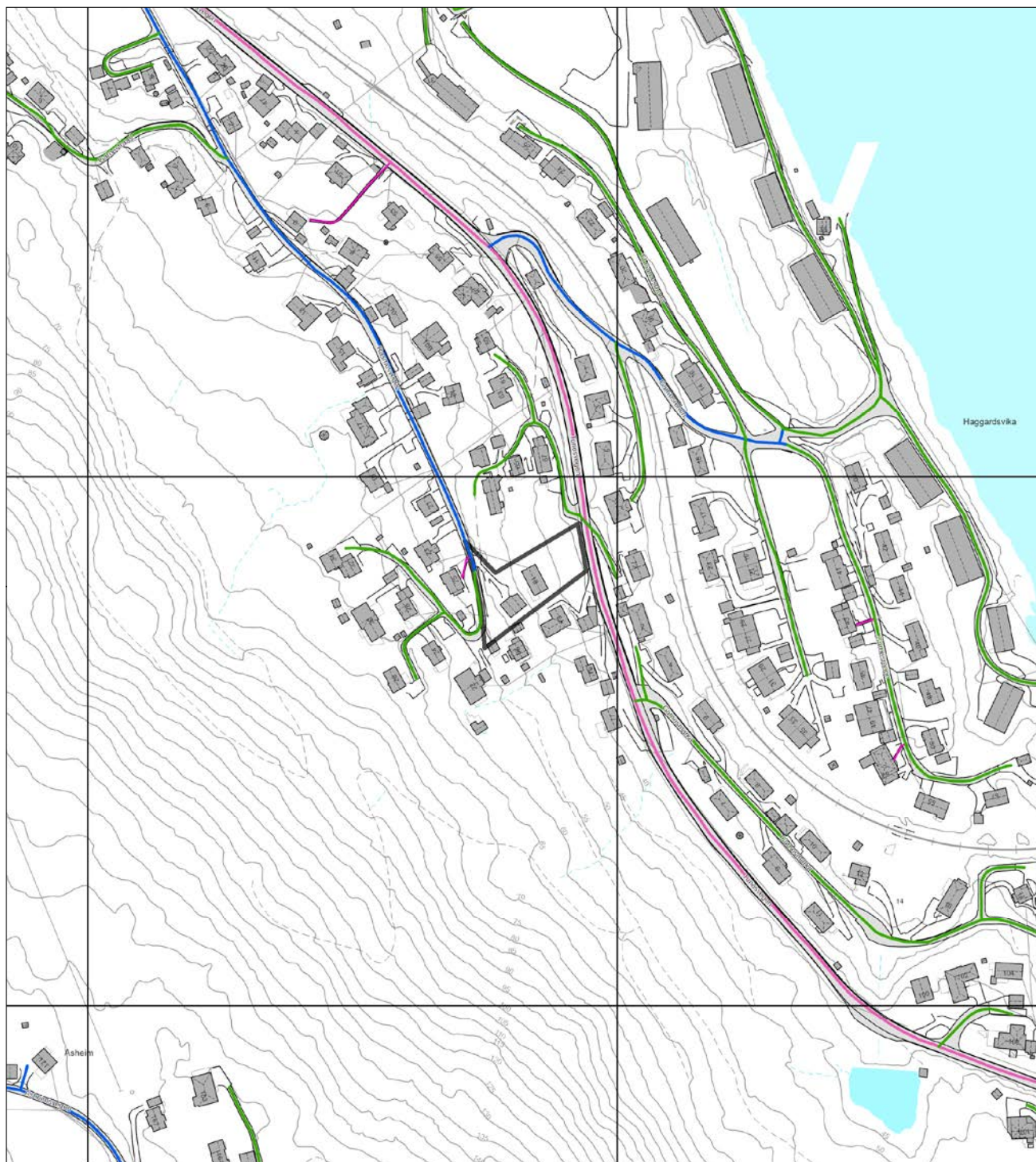
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 26.09.2025

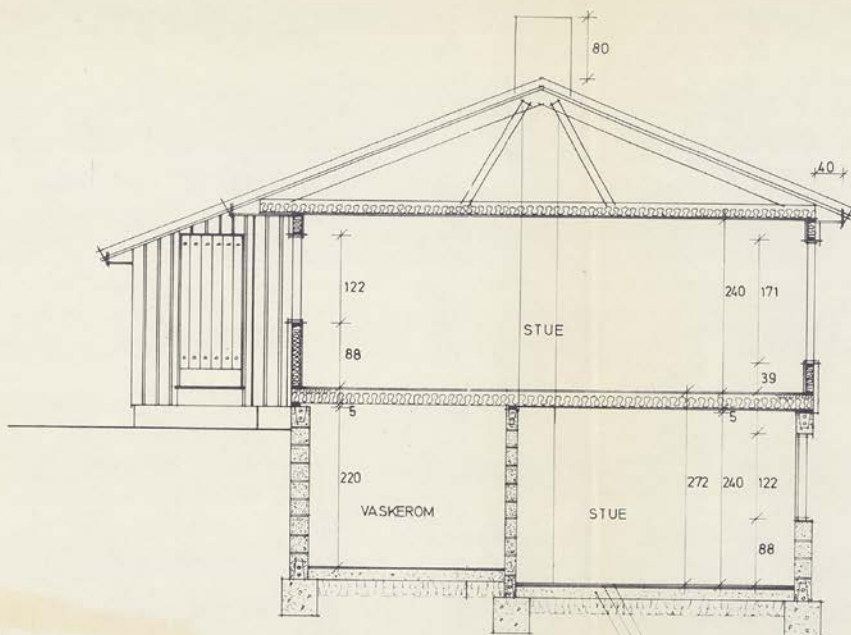
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/235/0/0

Adresse: Rasmusvegen 18, 5264 GARNES



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAMD.
13. 10. 75
Arkiv 503.1



GULVBELEGG
MAX. 2CM. PUSS
15CM. LECAKULER

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 29 OKT. 1975

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

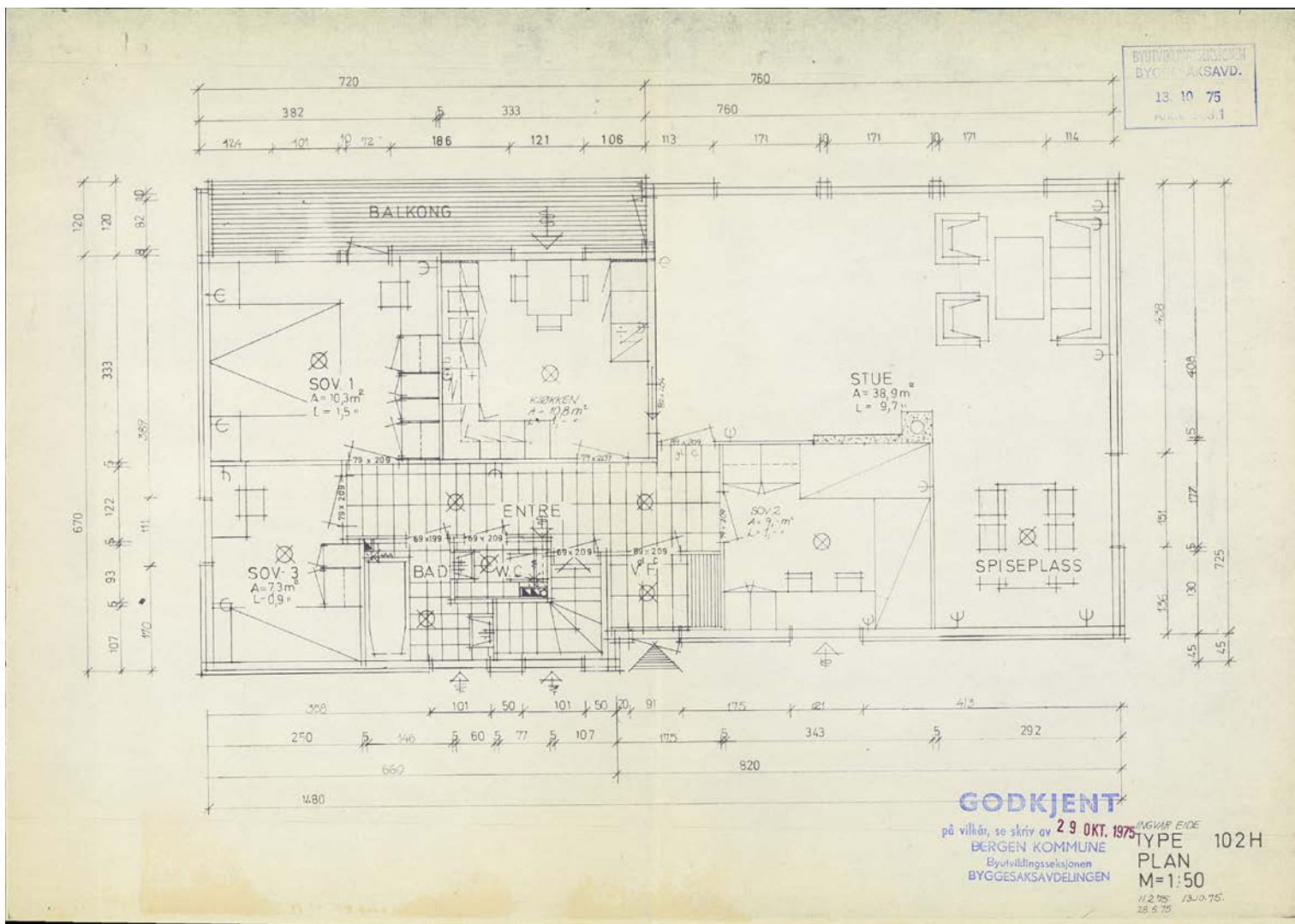
BYGGESAKSAVDDELINGEN

BRUVIKHUS
TYPE 102 H

INGVAR EIDE

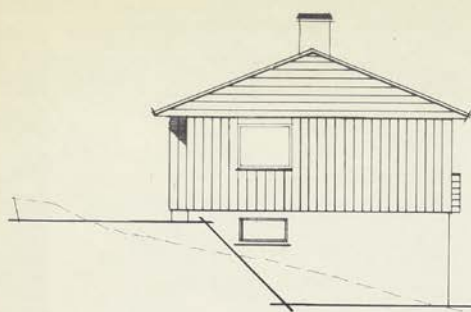
SNITT
M= 1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

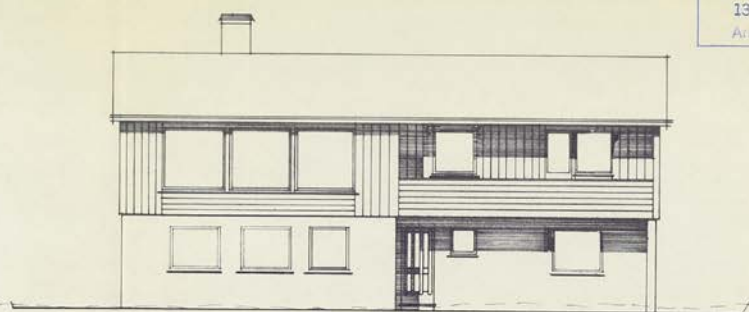




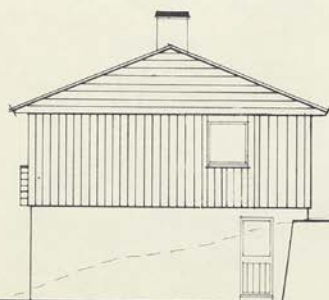
BYUTVILLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
13. 10. 75
Arkiv 503.1



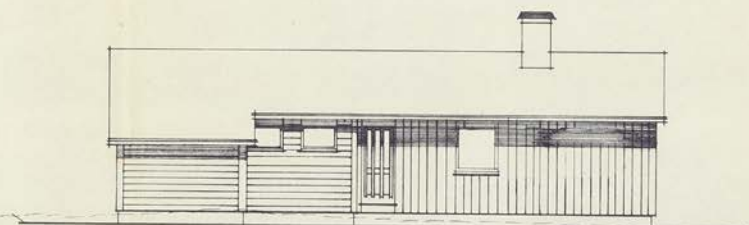
SYD-ØST



NORD-ØST



NORD-VEST



SYD-VEST

GODKJENT
på villkår, se skriv av 29 OKT. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutvillingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BRUVIKHUS
TYPE 102H

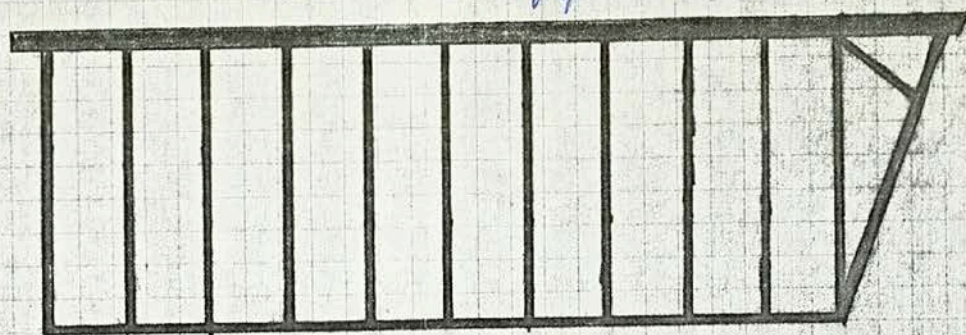
INGVAR EIDE

FASADER
M = 1:50

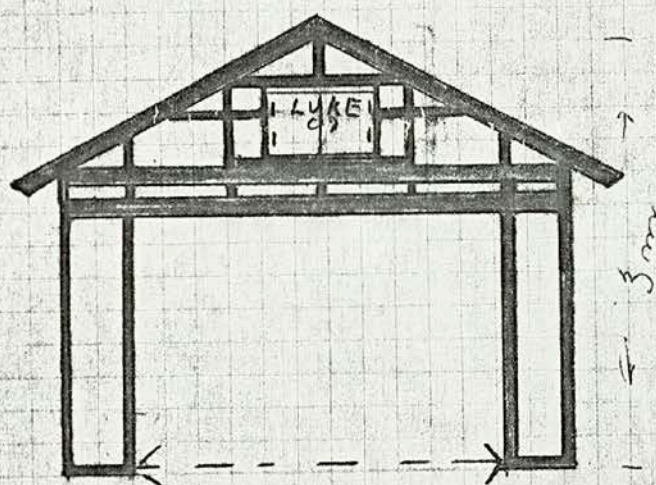
Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE, 1979
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKS AVDELINGEN

Fylkesrådmannen i Hordaland
15. OKT. 1980
Plan- og utbyggingsavdelinga



ØA 5,50 m. til 6 m.



2,80 m

← 3,50 m →

BYUTVIKLINGSEKSJONEN
BYGGESAKS AVDELINGEN
12. 05. 79
Arkiv 503.1

Oskar Kallekivi
5234 Tarnes

Nabolagsprofil

Rasmusvegen 18 - Nabolaget Garnes - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rasmusvegen Linje 92, 95, 910, 911, 920, 925	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 4.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 28.8 km
Bergen Flesland	38 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 325 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	13 min 1.2 km
Arna videregående skole 200 elever	20 min 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	22 min 16.9 km

Ladepunkt for el-bil

Arna VGS - Vestland fylkeskommune	21 min
-----------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

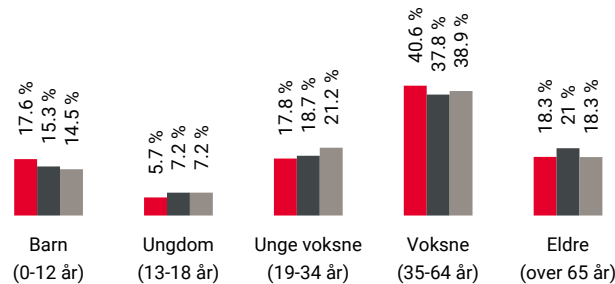
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Garnes	586	237
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Garnes gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.2 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	6 min 3.6 km
Bogane barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien PostNord	6 min 3.3 km
Kiwi Indre Arna	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

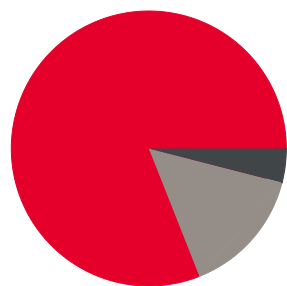
⚽ Forsvarsbane 11 min 🚶
Ballspill 1 km

⚽ Bjørnarhallen 19 min 🚶
Aktivitetshall 1.7 km

🚴 Aktiv365 Arna 6 min 🚗

🚴 Arna Treningssenter 9 min 🚗

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 4% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Øyrane Torg

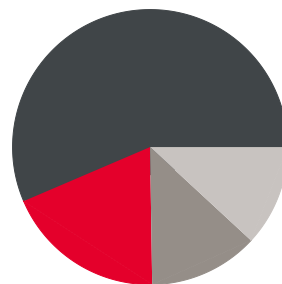
8 min 🚗



Apotek 1 Arna

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 57% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



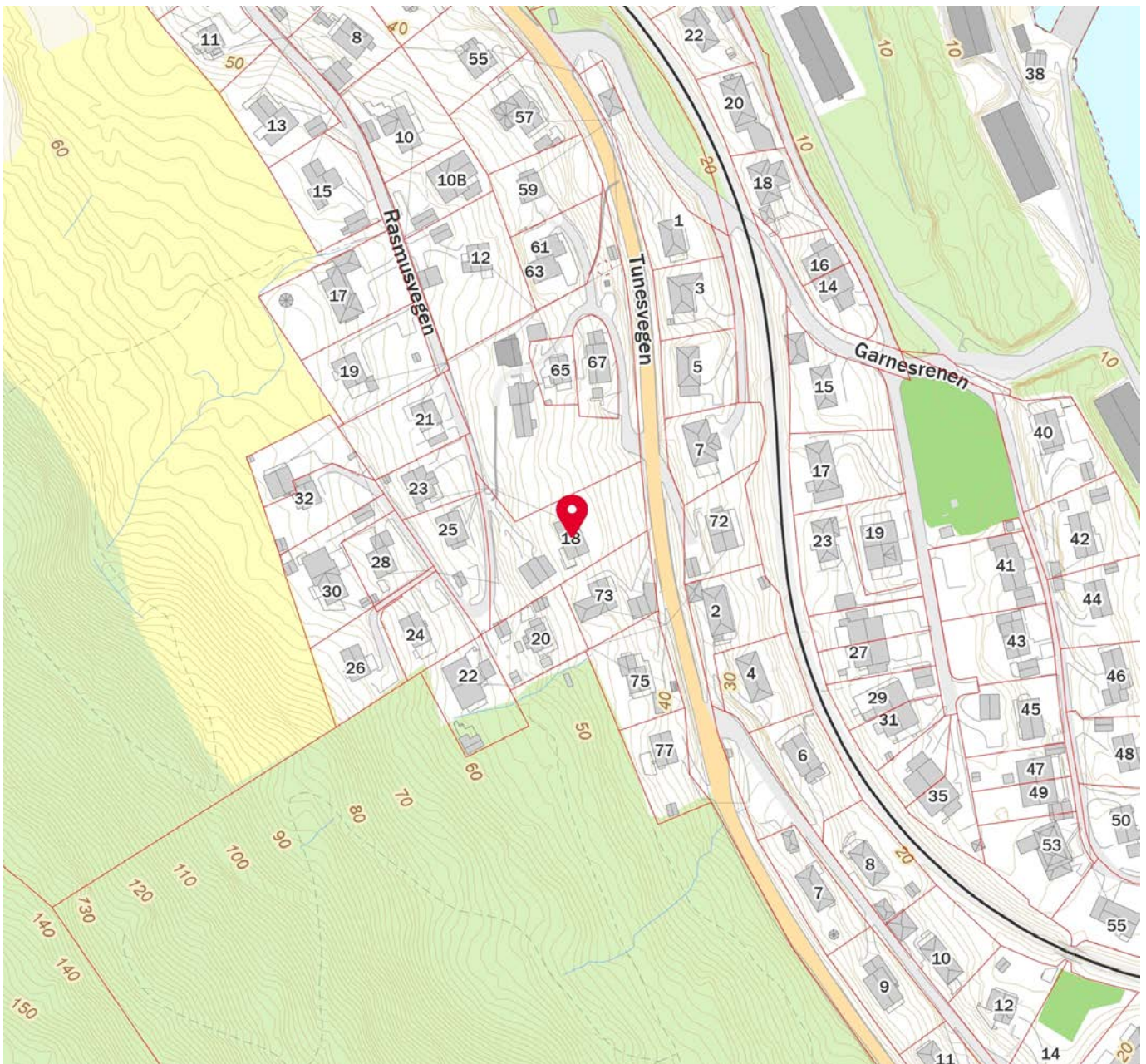
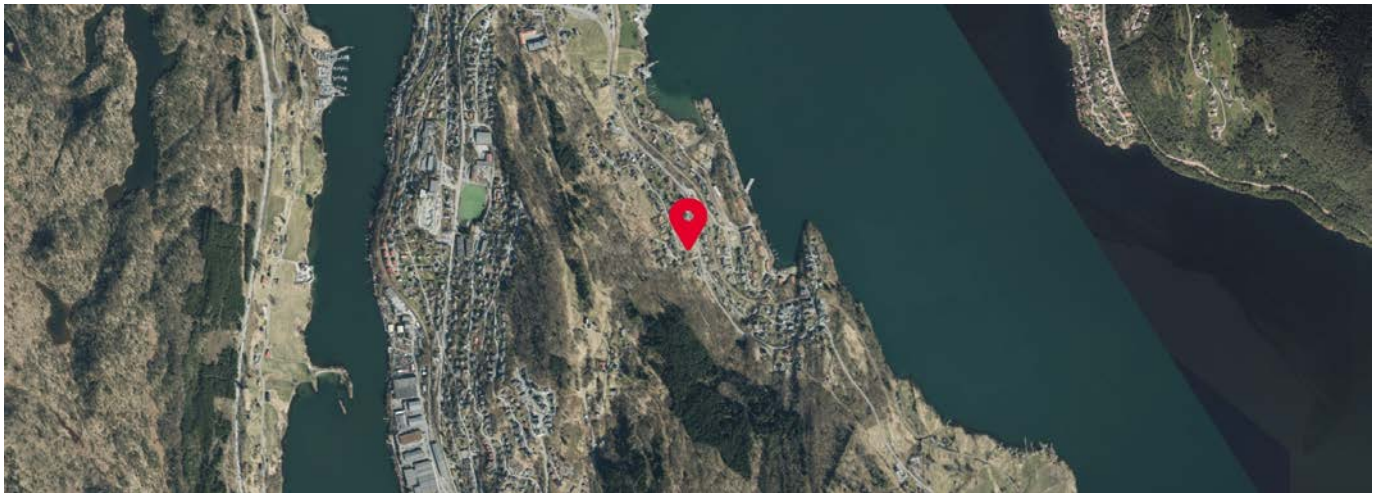
0%

43%

■ Garnes
■ Indre Arna
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Rasmusvegen 18
5264 GARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre