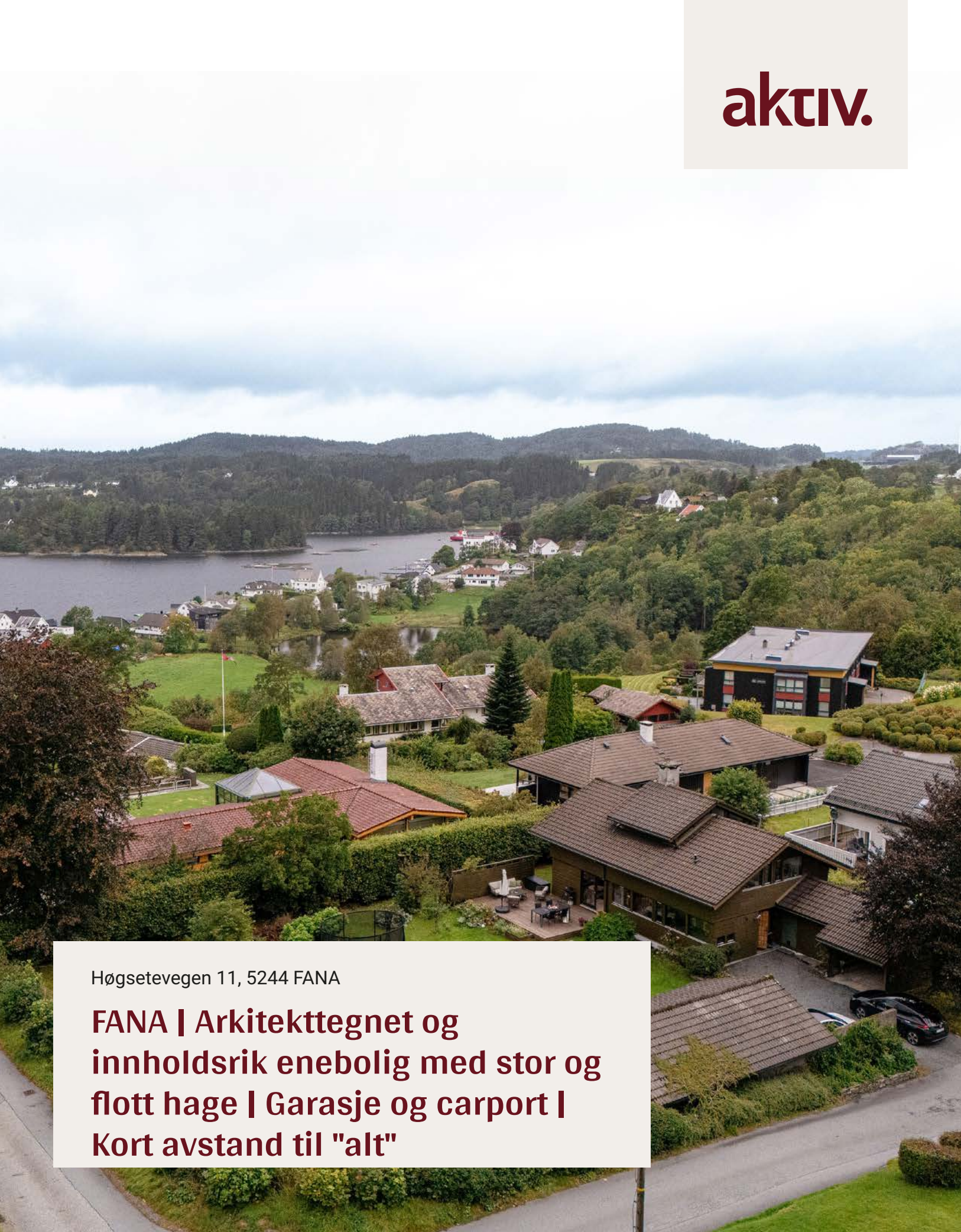




aktiv.

Høgsetevegen 11, 5244 FANA

**FANA | Arkitekttegnet og
innholdsrik enebolig med stor og
flott hage | Garasje og carport |
Kort avstand til "alt"**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 990 000,-
Omkostn.: Kr 251 100,-
Total ink omk.: Kr 10 241 100,-
Selger: Tine Øverseth Blomfeldt
Arne Bondø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 174/215 kvm
Tomtstr.: 1389.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 430
Oppdragsnr.: 1506250194

Arkitekttegnet og innholdsrik enebolig med nydelig hage | Garasje | Kort avstand til "alt"

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Høgsetevegen 11! En flott, arkitekttegnet og innholdsrik familiebolig i attraktivt og barnevennlig villaområde. Boligen ligger på en flott opparbeidet tomt på nesten 1,4 mål og har flere flotte uteplasser i tillegg til garasje og carport

Kort om eiendommen:

- Lekker arkitekttegnet enebolig
- Stor vakker hage med flere uteplasser
- Tomt på nesten 1,4 mål
- Flotte solforhold
- Garasje med innredet treningsrom i tillegg til carport
- Kort avstand til barnehager og skoler
- Kort avstand til dagligvarebutikker
- Kort avstand til Lagunen kjøpesenter med de fleste servicetilbud

Velkommen til hyggelig visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 215 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Toalettrom, Bi-inngang, Bod 1, Bod 2

BRA-e: 41 m² Garasje, Bod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Bad 1, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe 1, Garderobe 2, Bad 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1389.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og gruset adkomstvei og parkering på egen eiendom. Det er i bakhage nedgravd en septiktank, en stakekumme og en oljetank i glassfiber som inneholder Bioparafin.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin beliggenhet med stor og vakker tomt. Gode solforhold og skjermet hage. Området rundt byr også på varierende naturopplevelser, kulturtilbud og flere fritidstilbud. Fana kulturpark (Milleniumparken), Fana kirke og nydelig badeplass i Mjelkevika ligger med kort avstand fra eiendommen. Kiwi og Coop Extra er

innenfor gangavstand fra eiendommen. Kort avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole.

I tilknytning til Stend Vidaregående skule finner vi Stend Gardsbutikk og gartneri. Her selges det varer som skal gjenspeile den årstiden man er i. I butikken finner man økologiske varer, egenproduserte varer fra Stend, lokalproduserte varer fra andre gårdsbruk og småbedrifter og ellers varer knyttet til jord og planter. Hele året tilbys det: dagsferske egg fra frittgående høner, lokal produserte lefser, oster, økologiske grønnsaker, urter, frukt, saft, poteter og kjøttprodukt - mest egenproduserte, men og lokalproduserte og mer langreiste varer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Kirkevoll skole (1-10 kl.) - 0.7 km

Stend vidaregåande skule - 1.7 km

Krokeide vidaregåande skole - 6.3 km

Fana barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Kvernabekken barnehage (1-5 år) - 1.3 km

Råtun barnehage (0-5 år) - 4.3 km

Offentlig kommunikasjon

Fana bussdepot 3 min gange - Linje 60, 61, 530

Bygningssakkyndig

Kristoffer Sæle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1977

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Teglsteinspipe. Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med trekledning. Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket. Takkonstruksjon fra byggeår. Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Krypjkjeller under boligen, tilkomst fra utside. Grovstøp mot grunn og isolert trebjelkelag mot krypkjeller. Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Grunnmur av betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.08 for teknisk beskrivelse av eiendommen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse:

Flere sprukne fliser på badet knyttet til hovedsoverommet (2. etg.).

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

I følge egenerklæring 2021: "I 2007 ble det Installert nytt dusjkabinett og servant/baderomsmøbel av faglært rørlegger, samt tapetsert og malt overflater ved egeninnsats."

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Byttet varmtvannstank 2022, koblet til med eksisterende røropplegg.

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

Ja

Beskrivelse:

Takstmann (aug 2025) informerer følgende: Jeg har registrert stedvis synlig fuktopptrekk i fundamenter i krypkjeller (normalt iht. alder og utførelse). Blindkjeller fremstår ellers tørr og godt ventilert. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

Ja

Beskrivelse:

I følge egenerklæring (2021) oppstod det høsten 2020 en vannlekkasje i takoppbygg grunnet defekt takrenne.
Skaden ble utbedret via IF Forsikring/Frøiland Bygg. I juni 2025 kontrollerte takstmann Roger Johannessen fukt i vegger ved takoppbyggets hjørner, etter observasjon av gamle tørre rennemerker på tapet. Måling med hammerelektrode viste tørre verdier. Se vedlagt rapport. Tv-stuen i 2. etg. er nymalt, og det er ikke lenger synlige fuktmerker. I tilstandsrapport august 2025 opplyser takstmann: 1) "Rennemerker ved lufting inne i bod, ukjent alder. Ingen fukt registrert ved befaring." 2) "Manglende beslag/vannbord mellom balkongdør og vindu i 2. etasje."
Kommentar/konklusjon: Manglende beslag/vannbord er midlertidig utbedret med selvgalvaniseren tape og vil bli fagmessig utbedret før overtakelse. I vår eiertid er det ikke observert tegn til pågående fuktinntrengning relatert til terrasse, garasje, tak eller fasade.

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

Ja

Beskrivelse:

I følge egenerklæring ved kjøp (2021): "Har fått pålegg fra Bergen brannvesen om å sikre asbestplate under topplaten på pipen". Ikke utbedret.

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

Ja

Beskrivelse:

I juni 2025 ble det oppdaget trykkskader i gulvet etter tidligere varmtvannstank. Skaden antas å stamme fra en eldre lekkasje og belastning fra tanken. Dette blir fullstendig utbedret før overtakelse ved utskiftning av skadet sponplate og legging av nytt gulv, slik at rommet fremstår i god stand.

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:

Installert ny kurs for varmepumpe, mars 2021. Juli 2025: Montering av varmefolie, 1 etg: kjøkken, stue, gang, kontor. Ny kurs for varmefolie. Installert jordete stikkontakter i alle rom med varmefolie.

Arbeid utført av BGO Elektro

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse

I følge egenerklæring før kjøp 2021: - Kontroll av el anlegg 1996 - Kontroll av oljetank 2011.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Terasse ut mot plen, ombygget av eier i 2022. Skiftet bjelkelag og terrassebord, samt utvidet med ca en meter ut mot plen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

1) Påbud om fjerning av oljetank. Oljetank vil bli fjernet før overtagelse. Oljekamin fjernet våren 2025. 2) I følge egenerklæring (2021): Påbud fra Bergen brannvesen om å sikre asbestplate under topplaten på pipen. Ildsted og pipe har ikke vært i bruk i vårt eie.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse Befaring av takstmann Roger Johannesssen juni 2025.

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)?

Ja

Beskrivelse Tinglyst servitutt om at det kun kan bygges en bolig per tomt, se grunnbok. Det har vært søkt veglag om tillatelse til å koble til privat vannledning, i den hensikt å skille ut del av tomt. Veglag har gitt avslag på dette.

Tilleggs kommentar: I august 2025 ble det fjernet eternittplater innvendig i carport. Dette pga skader på platene flere steder. Disse vil bli forskriftsmessig erstattet med egnet, brannhemmende kledning før overtakelse.

Innhold

1. Etasje: Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Toalettrom, Bi-inngang, Bod 1, Bod 2

2. etasje: Bad 1, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe 1, Garderobe 2, Bad 2

Garasje, Bod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er av høy alder og kan ha begrenset rest levetid.

Det blir registrert en del slitasje samt mosevekst på takstein.

Rennemerker ved lufting inne i bod, ikke kjent om dette er nytt eller gammelt.

Ikke registrert fukt på befaring.

Pipe er noe slitt over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av alder så bør det naturligvis vurderes utskifting av taktekking.

Taktekking må videre vedlikeholdes og årlig kontrolleres for evt. Skadede stein el.l.

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fremstår i all hovedsak i god stand, men det er sporadiske bord med noen sprekker og mer slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Generelt vedlikehold og lokal utbedring.

Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av høy alder og bærer preg av det.

- Karmer er slitt med sprekker i treverk.

- Avskallet maling er registrert.

- Enkelte vridere er trege.

Også manglende beslag/vannbor mellom balkongdør og vindu i 2. Etasje.

Ikke mulig å konstatere om det er montert beslag/tilstrekkelig vannbord under vinduer på takopplett. Overgangen her har tidligere forutsaket noe vanninntrengning.

MRK.: Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett undersøkes nærmere og vedlikehold må utføres.

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Balkong-/terrassedør - 1. Et

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendige karmer er slitt med sprekker.

- Avskallet maling på utvendige karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett vedlikeholdes og utbedres.

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Balkong-/terrassedør - 2. Et

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendig panel er slitt (sprekker og slitasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente.
Må uansett vedlikeholdes og utbedres.
Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rekkverk i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler som er besiktiget synes å være i god stand alder tatt i betraktning. Fuktmålinger er utført i diverse bjelker uten å registrere fukt, men det har vært en lengre varm og tørr periode.

Det gjøres oppmerksomt på at krypkjellere anses å være en risikokonstruksjon hvor det kan forekomme fukt- og kondens utfordringer.

Avvik som må nevnes:

- Stedvis registrert noe fuktopptrekk i fundamenter (normalt iht. Alder og utførelse).
- Trebjelkelag er underkledd med eternitt (kan inneholde asbest).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men det anbefales på generelt grunnlag å installere avtrekksanlegg i slike rom.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og benkeplate har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetiske.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av ventilasjon i boligen bør vurderes.

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

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

Septiktank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag, men levetiden er oppnådd. Det registreres også følgende avvik:

- Ikke oppbrett på belegget, dermed ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Utette rørgjennomføringer i gulv.
- Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering, men det må planlegges

og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av badekar, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Gjennomgående sprek/riss i flis på gulv.
- Tapetskjøter er ikke tett.
- Bakenforliggende plater er noe fuktskadet.
- Ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Naturlig avtrekk.
- Dårlig og ujevnt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om rommet i dag fungerer så må det påregnes renovering av bad grunnet alder og nevnte avvik.

Prisestimat for bad i dag har en stor variasjon med tanke på standard og kvaliteter.

Oppussing og modernisering med tilsvarende standard vil naturligvis være billigst, en renovering vil være mer omfattende og dyrere.

Prisestimat med dagens standard settes til 100 000 - 300 000.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av tett dusjkabinett, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Avslutning av fliser rundt sluk er u-fagmessig utført.
- Eldre sluk, ligger dypt i betongen, utfordrende å få tett.
- Tilnærmet ingen fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering da det i dag benyttes tett dusjkabinett med avløp til sluk, men det må planlegges og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn. Sluk kan ha begrenset levetid.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Varmtvannstank fra 2022

Terrasse ut mot plen, ombygget i 2022

Parkering

Det er carport og garasje på egen eiendom samt biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

2416833

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Varmefolie under alt nytt gulv i første etasje- stue, kjøkken, gang, soverom, wc-rom.

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 9 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 700

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 860

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 347 609

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 390 437

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 96, bruksnummer 430 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:

4601/96/430:

11.02.1974 - Dokumentnr: 3409 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

09.10.1974 - Dokumentnr: 21907 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.02.1974 - Dokumentnr: 903429 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:96 Bnr:414

01.01.2020 - Dokumentnr: 1469053 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:96 Bnr:430

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg, enebolig datert 17.03.1980
Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 17.12.1984

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse har noen mindre avvik i samsvar med dagens bruk.

Gang med tilgang fra carport er beskrevet som bod på tegninger, entre med tilgang fra denne gangen er også beskrevet som bod. Vegg mellom spisetue og kjøkken fra tegningene eksister ikke. I 2. etasje er begge walk-in garderbene beskrevet som kott og stue som allrom

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til husplassering etter PlanID: 30570000

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer eller uthus i 1 etasje.

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg / Øvrig byggesone i kommuneplanen

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_5

Beskrivelse: Fana-Stend

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

61990000 35 FANA.E 39 SVEGATJØRN - RÅDALEN, DETALJREGULERING 3 201116984

93500000 30 FANA. GNR 96 BNR 3 OG 347, FANA PRESTEGÅRD 3 200009520

30570100 30 FANA. DEL AV GNR 96 BNR 3, FANA PRESTEGÅRD, VESENTLIG ENDRING
3 -

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

9 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

249 750 (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))

251 100 (Omkostninger totalt)

267 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

269 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 241 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 257 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 259 800 (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 251 100

Betalingsbetingelser

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

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

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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg fotograf
0 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 161 180

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

10.09.2025























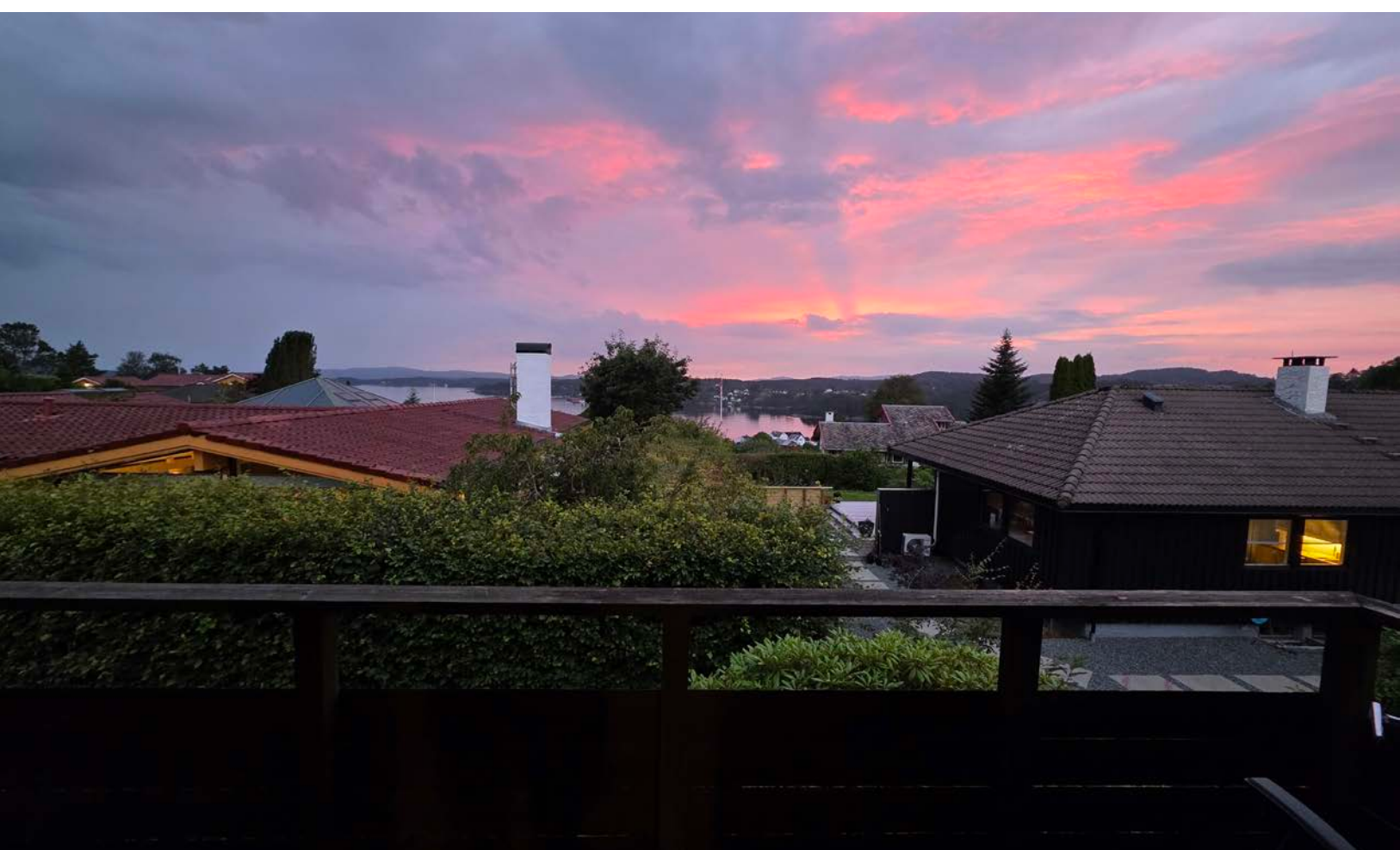


































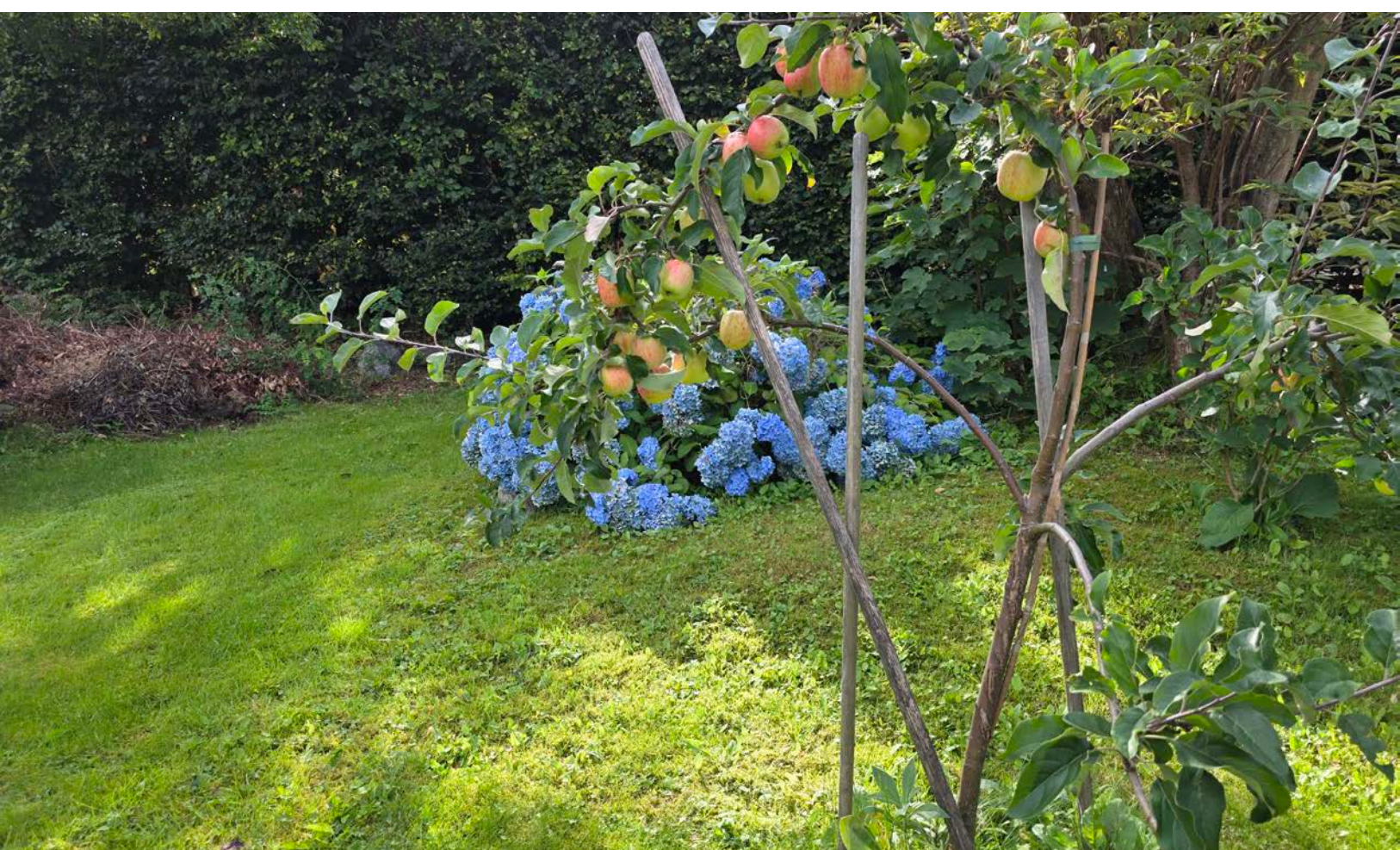














Vedlegg

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Høgsetevegen 11, 5244 FANA

📖 BERGEN kommune

gnr. 96, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 13739-3395

Referansenummer: BL4185

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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

OBJEKT

Enebolig.
Oppført 1977.
Innredet over to etasjer.
- 1. Etasje og 2. Etasje.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:
- 1-stavs laminat og beleg.
Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.
Takene er bekledd med:
- Panel.

Toalettrom

Areal: 1,5 kvm.
Belegg på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Inneholder: Toalett og servant.

Vaskerom - 1. Etasje

Areal: 9,1 kvm.
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.
Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Kjøkken - 1. Etasje

Areal: 22,2 kvm.
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Sivesund kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Takmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.

Bad 1 - 2. Etasje

Areal: 3,2 kvm.
Fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.

Bad 2 - 2. Etasje

Areal: 2,5 kvm.
Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Varmefolie under alt nytt gulv i første etasje- stue, kjøkken, gang, soverom, wc-rom.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
198 liters varmtvannstank fra 2022.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

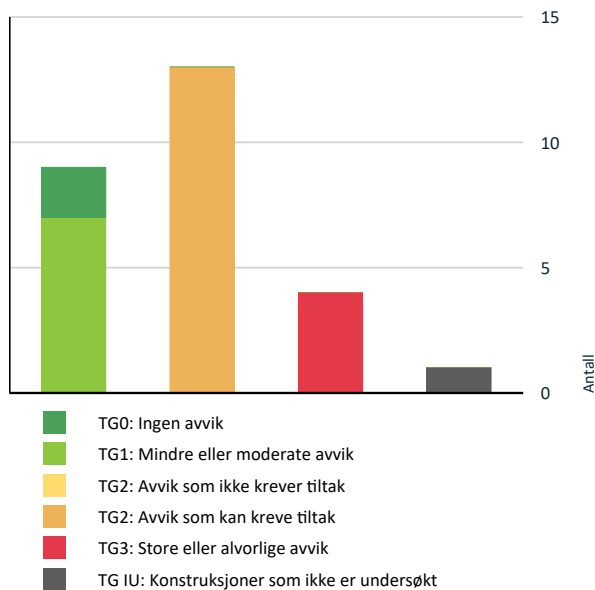
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

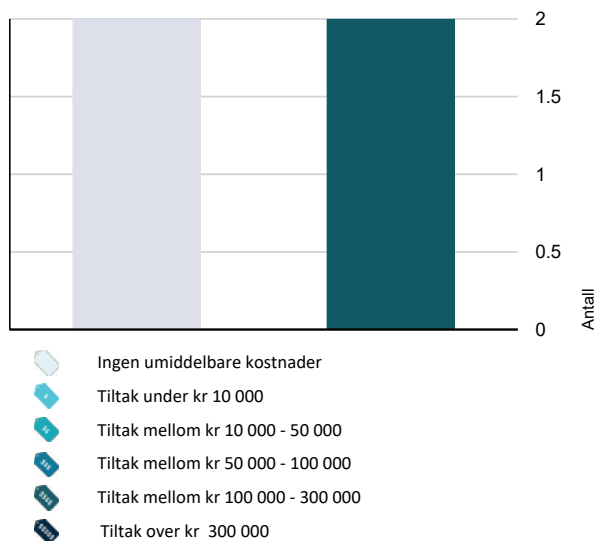
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrassedør - 1. Et [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrassedør - 2. Et [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen er oppført i 1977 og er dermed 48 år gammel.
Boligen har i all hovedsak og da spesielt teknisk standard fra byggeår.

Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt etter behov, men har i dag vedlikeholdsetterslep.
Det blir registrert flere bygningsdeler som er av høy alder eller som har passert det som anses som normal levetid.

Det vil derfor være større behov for oppgradering, oppussing/modernisering og generelt vedlikehold i kommende år.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.
Teglsteinspipe.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er av høy alder og kan ha begrenset rest levetid.

Det blir registrert en del slitasje samt mosevekst på takstein.

Rennemerker ved lufting inne i bod, ikke kjent om dette er nytt eller gammelt.
Ikke registrert fukt på befaring.

Pipe er noe slitt over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av alder så bør det naturligvis vurderes utskifting av taktekking.
Taktekking må videre vedlikeholdes og årlig kontrolleres for evt. Skadede stein el.l.

Vedlikehold av pipe bør utføres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fremstår i all hovedsak i god stand, men det er sporadiske bord med noen sprekker og mer slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold og lokal utbedring.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av høy alder og bærer preg av det.

- Karmer er slitt med sprekker i treverk.
- Avskallet maling er registrert.
- Enkelte vridere er trege.

Også manglende beslag/vannbor mellom balkongdør og vindu i 2. Etasje.

Ikke mulig å konstatere om det er montert beslag/tilstrekkelig vannbord under vinduer på takopplett. Overgangen her har tidligere forårsaket noe vanninntrengning.

MRK.: Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett undersøkes nærmere og vedlikehold må utføres.

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

TG 1 Bi-inngangsdør

Dør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Boddør

Dør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Balkong-/terrasedør - 1. Et

Skyvedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendige karmner er slitt med sprekker.
- Avskallet maling på utvendige karmner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett vedlikeholdes og utbedres.

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

1 TG 2 Balkong-/terrasedør - 2. Et

Dør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendig panel er slitt (sprekker og slitasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente.

Må uansett vedlikeholdes og utbedres.

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom 1 i 2. Etasje til balkong på 7,6 kvm.

Utgang fra stue 1. Etasje til terrasse på 32 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rekkverk i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNENDIG

Krypjkjeller

Krypjkjeller under boligen, tilkomst fra utside.

Grovstøp mot grunn og isolert trebjelkelag mot kryptkeller.

Ventiler i grunnmur.

Boligen har ikke innredet rom under terreng, men har kryptkeller under trebjelkelag med lukeadkomst i grunnmur. Blindkjeller fra luke pga. vanskelig tilkomst.

Grovstøpt gulv i blindkjeller, antatt uten fuktsperre.

Jeg har registrert stedvis synlig fuktopptrekk i fundamenter. Blindkjeller fremstår ellers tørr og godt ventilert. Trebjelkelag er underkledd med Eternitt plater som kan inneholde Aspest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler som er besiktiget synes å være i god stand alder tatt i betraktning. Fuktmålinger er utført i diverse bjelker uten å registrere fukt, men det har vært en lengre varm og tørr periode.

Det gjøres oppmerksomt på at kryptkjellere anses å være en risikokonstruksjon hvor det kan forekomme fukt- og kondens utfordringer.

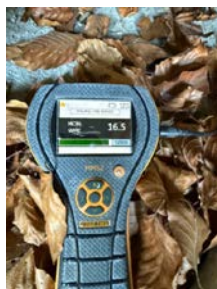
Avvik som må nevnes:

- Stedvis registrert noe fuktopptrekk i fundamenter (normalt iht. Alder og utførelse).
- Trebjelkelag er underkledd med eternitt (kan inneholde asbest).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. i dag ikke behov for tiltak, men det anbefales på generelt grunnlag å installere avtrekksanlegg i slike rom.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Areal: 9,1 kvm.

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses vaskerommet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 9,1 kvm.

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses vaskerommet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag, men levetiden er oppnådd. Det registreres også følgende avvik:

- Ikke oppbrett på belegg, dermed ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Utette rørgjennomføringer i gulv.
- Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering, men det må planlegges og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Areal: 3,2 kvm.

Fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses badet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av badekar, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Gjennomgående sprekk/riss i flis på gulv.
- Tapetskjøter er ikke tett.
- Bakenforliggende plater er noe fuktskadet.
- Ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Naturlig avtrekk.
- Dårlig og ujevnt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om rommet i dag fungerer så må det påregnes renovering av bad grunnet alder og nevnte avvik.

Prisestimat for bad i dag har en stor variasjon med tanke på standard og kvaliteter. Oppussing og modernisering med tilsvarende standard vil naturligvis være billigst, en renovering vil være mer omfattende og dyrere.

Prisestimat med dagens standard settes til 100 000 - 300 000.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Areal: 2,5 kvm.

Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Alder er ikke kjent, modernisert i senere år, men anses som eldre (over 25 år gammelt).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av tett dusjkabinett, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Avslutning av fliser rundt sluk er u-fagmessig utført.
- Eldre sluk, ligger dypt i betongen, utfordrende å få tett.
- Tilnærmet ingen fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering da det i dag benyttes tett dusjkabinett med avløp til sluk, men det må planlegges og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn. Sluk kan ha begrenset levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 22,2 kvm.

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Sivesund kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Tilstandsrapport

Takmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og benkeplate har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetiske.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ventilasjon fra oppføringsstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av ventilasjon i boligen bør vurderes.

1 TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: skru- og automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Boligen har ett dels eldre el-anlegg.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Flat boligtomt, ikke registrert stående vann eller tilsig på befaring.

MRK.

Opphold og lengre tørkeperiode på befaring.

TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank i hage.

Type tank og utførelse er ikke kjent, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Eier opplyser om at det er en nedgravd oljetank i hagen.

Innvendig kamin er demontert og fjernet.

Eier opplyser om at oljetanken er ikke fjernet, og at de venter svar på kommunen på søknad om å slippe fjerning, men at den i stedet tømmes og

Tilstandsrapport

plomberes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Frittstående garasje med tilhørende innredet rom i bakkant.
Støpt gulv på grunn. Gulv i innredet rom er oppforet tregulv og belagt med belegg.
Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner. Utvendig bekledd med trekledning samt pusset og malt.
Saltak takkonstruksjon med tresperrer som er utvendig belagt med betongtakstein.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
2 stk inngangsdører med malt trepanel.
Vippeport av tre med malt trepanel.
Det er innlagt strøm i garasjen.

Vedlikehold

Bygningen er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten, dette iht. Avhendingsloven.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

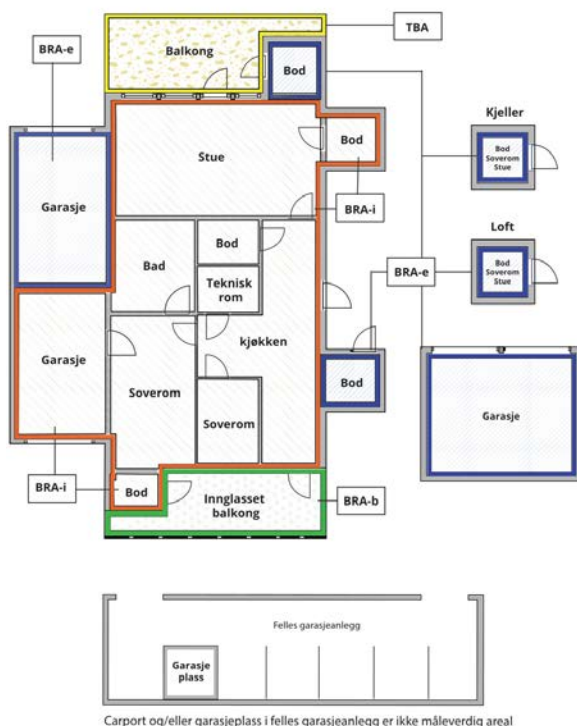
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningsskonstruksjoner 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	107			107	32
2. Etasje	67			67	8
SUM	174				40
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Toalettrom, Bi-inngang, Bod 1, Bod 2		
2. Etasje	Bad 1, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe 1, Garderobe 2, Bad 2		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1. Etasje

- Entré: 14,4 kvm.
- Toalettrom: 1,5 kvm.
- Kjøkken: 22,2 kvm.
- Stue: 36 kvm.
- Soverom: 10 kvm.
- Vaskerom: 9,1 kvm.
- Bi-inngang: 5 kvm.
- Bod 1: 3 kvm.
- Bod 2: 2,7 kvm.

2. Etasje

- Stue: 14,5 kvm.
- Soverom: 19,5 kvm.
- Bad 1: 3,2 kvm.
- Garderobe: Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
- Garderobe: Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
- Soverom 1: 12,2 kvm.
- Soverom 2: 12,4 kvm.
- Bad 2: 2,5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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:

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)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Garasje: 24 kvm.

- Bod: 16,5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	96	430	0	0	1389.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgsetevegen 11

Hjemmelshaver

Bondø Arne, Blomfeldt Tine Øverseth

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank som er nedgravd i hage bak huset. Tank tømmes ved behov av kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	
3	27.08.2025	
4	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereider.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske

Forutsetninger

forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad,

utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 overgangperiode 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 befaringsstidspunktet 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

Forutsetninger

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

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppleggsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250194	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Bondø	Tine Øverseth Blomfeldt
Gateadresse	
Høgsetevegen 11	
Poststed	Postnr
FANA	5244
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2416833

Document reference: 1506250194

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

Beskrivelse

Flere sprukne fliser på badet knyttet til hovedsoverommet (2. etg.).

Initialer selger: AB, TØB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge egenerklæring 2021: "I 2007 ble det installert nytt dusjkabinett og servant/baderomsmøbel av faglært rørlegger, samt tapetsert og malt overflater ved egeninnsats."

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet varmtvannstank 2022, koblet til med eksisterende rørapplegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann (aug 2025) informerer følgende: Jeg har registrert stedvis synlig fuktopptrekk i fundamenter i krypkjeller (normalt iht. alder og utførelse). Blindkjeller fremstår ellers tørr og godt ventilert. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge egenerklæring (2021) oppstod det høsten 2020 en vannlekkasje i takoppbygg grunnet defekt takrenne. Skaden ble utbedret via IF Forsikring/Frøiland Bygg. I juni 2025 kontrollerte takstmann Roger Johannessen fukt i vegger ved takoppbyggets hjørner, etter observasjon av gamle tørre rennemerker på tapet. Måling med hammerelektrode viste tørre verdier. Se vedlagt rapport. Tv-stuen i 2. etg. er nymalt, og det er ikke lenger fuktmerker. I tilstandsrapport august 2025 opplyser takstmann: 1) "Rennemerker ved lufting inne i bod, ukjent alder. Ingen fukt registrert ved befaring." 2) "Manglende beslag/vannbord mellom balkongdør og vindu i 2. etasje." Kommentar/konklusjon: Manglende beslag/vannbord er midlertidig utbedret med selvgalvaniseren tape og vil bli fagmessig utbedret før overtakelse. I vår eiertid er det ikke observert tegn til pågående fuktinntrengning relatert til terrasse, garasje, tak eller fasade.

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

Beskrivelse

I følge egenerklæring ved kjøp (2021): "Har fått pålegg fra Bergen brannvesen om å sikre asbestplate under topplaten på pipen". Ikke utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I juni 2025 ble det oppdaget trykkskader i gulvet etter tidligere varmtvannstank. Skaden antas å stamme fra en eldre lekkasje og belastning fra tanken. Dette blir fullstendig utbedret før overtakelse ved utskifting av skadet sponplate og legging av nytt gulv, slik at rommet fremstår i god stand.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert ny kurs for varmepumpe, mars 2021. Juli 2025: Montering av varmefolie, 1 etg: kjøkken, stue, gang, kontor. Ny kurs for varmefolie. Installert jordete stikkontakter i alle rom med varmefolie.

Arbeid utført av

BGO Elektro

Filer

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

Beskrivelse

I følge egenerklæring før kjøp 2021: - Kontroll av el anlegg 1996 - Kontroll av oljetank 2011.

Filer

Egenerklæringsskjema 2021.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Filer

Pålegg Oljetank - Bergen Kommune.pdf

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☒ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse ut mot plen, ombygget av eier i 2022. Skiftet bjelkelag og terrassebord, samt utvidet med ca en meter ut mot plen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1) Påbud om fjerning av oljetank. Oljetank vil bli fjernet før overtagelse. 2) I følge egenerklæring (2021): Påbud fra Bergen brannvesen om å sikre asbestplate under topplaten på pipen. Ildsted og pipe har ikke vært i bruk i vårt eie.

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

Beskrivelse

Befaring av takstmann Roger Johannessen juni 2025.

Filer

[Rapport takstmann Johannessen.pdf](#)

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

Beskrivelse

Tinglyst servitutt om at det kun kan bygges en bolig per tomt, se grunnbok. Det har vært søkt veglag om tillatelse til å koble til privat vannledning, i den hensikt å skille ut del av tomt. Veglag har gitt avslag på dette.

Document reference: 1506250194

Tilleggs kommentar

I august 2025 ble det fjernet eternittplater innvendig i carport. Dette pga skader på platene flere steder. Disse vil bli forskriftsmessig erstattet med egnet, brannhemmende kledning før overtakelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 1506250194

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Bondø	8ba322457825a441333fe 25f04eff742346a5455	09.09.2025 10:42:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Øverseth Blomfeldt	b91536c2e69a715628016c 0770e4a4ed111da80c	09.09.2025 10:44:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250194

- 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>

Reklamasjon

Eiendom

Høgsetervegen 11
5244 FANA

Kommune

4601 BERGEN

Oppdragsgiver

Christian Bergflødt
Høgsetervegen 11
5244 FANA

Tilstede ved besiktelsen

Rekvirent

Besiktigelsesdato

20.06.2025

Eier

Christian Bergflødt
Høgsetervegen 11
5244 FANA

Utført av takstingeniør

Roger Johannessen
Ulsmågåsen 39
5224 NESTTUN

Kontaktinformasjon:

Epost: post@nesttuntaksering.no
Telefon: 922 39 494

Ønsker du å bekrefte rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	1 av 8
ID/Referanse:	19434

Type tomt	Punktfestet
Tomtareal	1 389,0
Type bygg	Enebolig
Beliggenhet	Fanahammeren
Byggeår	1977
Kjøpt år	25.08.2021
Ant. etasjer	2
Bruksareal	174
Alder på skadet bygningsdel	1977

Mandat/Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig øTakstingeniør, medlem av Nito Fagnettverk for takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Nito Fagnettverk har fastsatt for medlemmene.

Premisser for vurdering er gjeldende byggeforskrifter for oppføringstidspunkt.'

Takstmann tar ikke stilling til hvem som dekker kostnader til utbedring.

Mandat er å vurdere reklamasjonspunkter vedrørende takopplett og gulv under varmtvannsbereder.

Fremlagte dokumenter

Prospekt vedlagt kjøp av eiendommen.

Overtagelse protokoll.

Egenerklæring

Enkel bygningsbeskrivelse

Enebolig oppført på ringmur av murkonstruksjon.

Stubbloftskonstruksjon mot krypkjeller.

Over grunnmur er boligen oppført i bindingsverk med ytvendig trekledning.

Vinduer fra byggeår med isolerglass og trekarmer.

Det er saltak konstruksjon med takopplett.

Yttertak tekket med betongtakstein.

Skadeforløp

Kjøper ervervet boligen i 2021 og har opplyst at det ikke er gjort vedlikehold vedlikehold på fasade etter kjøp. Rekvirent har reklamert på lekkasje på takopplett, skade i gulv under varmtvannsbereder og at varmekabler i gang ved vaskerom ikke virker.

Takopplett:

I egenerklæring vedlagt salg er det opplyst: *Høst 2020 var det vannlekkasje i takoppbygg pga defekt takrenne. Skaden ble utbedret gjennom lf forsikring/*

Frøiland bygg ved Geir Hereid.

Ved min befaring er det ikke observert fukt i hjørnene mot sørvest og sørøst, men det er gamle fuktmerker/løs tapet i hjørnene. Rekvirent har ikke gjort endringer i loftstue.

I nord østre hjørnet på bad ble det målt ca 12 % målt med hammerelektrode. Det er tørt måleresultat, men indikasjon på litt høyere fukt i treverk i forhold til de to hjørnene i loftstue.

Vaskerom:

Vaskerom er oppført med belegg på gulv og malte veggflater. Det var montert en gammel varmtvannsbereder på vaskerommet, som rekvirent har skiftet ut. Rekvirent har oppdaget svikt i gulv under varmtvannsbereder.

Varmekabler i gang.

Rekvirent har oppdaget feil på varmekabler i gang. Han opplyser at de ikke har virket.

Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	2 av 8
ID/Referanse:	19434

Skadeårsak

Det er ved befaringsobservert at vannbord på overgang tak/ vinduer er montert direkte mot karm på takvinduerne. Det er en dårlig løsning. Vannbord og skottrenner skal monteres i vannesen under karmen på vinduene, slik at vannledes ned på underkarm og videre ned i skottrenne eller ut på vannbord. På bildene kan man se at vinduene er slitt og de er på slutten av sin levetid.

Det er gitt TG2 på vinduene og fasade ved i tilstandsrapport vedlagt salg. Det betyr at man må vedlikeholde eller skifte ut vinduene innen relativt kort tid.

Vaskerom:

Under varmtvannsbereder er det svikt i gulvet. Ved befarings har jeg vært under i krypkjeller og det er ikke synlig tegn til lekkasje ned i stubbloftsplatene.

I tilstandsrapport er det opplyst: *Selger opplyser at vaskerom er i daglig bruk og at det ikke har vært tidligere tegn til lekkasjer. Jeg har ikke registrert skader i overflater på vaskerom eller skader i tilstøtende rom som følge av fukt. Vaskerom har sluk i gulv. Det er ikke fall i gulv til sluk. Det er ikke vanntett oppbrett med belegg på vegger. Det er stor risiko for skader i konstruksjoner viss det oppstår lekkasjer på gulv.*

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i forhold nevnt over og alder på tettesjikt. Vaskerom bør oppgraderes til dagens standard for våtrom.

Årsak til skade kan være eldre vannlekkasje fra bereder selv om det ikke er påvist vannlekkasje ved befarings. Den gamle berederen hadde tre bein ned på gulvet, mot ny bereder som er fundamenter med et rundt fundament mot gulv. Det skal ikke ha konsekvens da sponplate gulv normalt er sterkt nok for slike konstruksjoner.

Gulvplaten er smuldret opp, så det er indikasjon på eldre lekkasje som ikke er oppdaget ved montering av ny bereder.

Varmekabler:

At varmekabler ikke virker er ikke opplyst i tilstandsrapport. Det er likevel opplyst under elektrisk følgende tekst:

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

El-anlegg er ikke vurdert av meg på tilstandsnivå fordi dette krever spesielt utstyr og kompetanse. For privatpersoner anbefales en Elsjekk eller et ettersyn av det elektriske anlegget utført av autorisert elektrofirma minimum hvert 5. år. Dette er spesielt viktig på eldre elektriske anlegg. Jeg anbefaler en kontroll av el-anlegget av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke mulig å si noe om årsak til at varmekabler ikke fungerer, eller om de fungerte ved overtagelse.

Skadeomfang

Takopplett:

Det er på bakgrunn av befarings og bilder av vinduene på takopplett ikke registrert fukt inn i innvendig veggkonstruksjon. Det er likevel grunn til å utføre vedlikehold av vinduer og vurdere utvendig beslag/fuktsikring i overgang tak/ vinduer spesielt i skråtaket på takopplett på begge sider. Dagens løsning er kan gi skader i karmene med påfølgende vannintrengning. Jeg heller til at det kan være at det er dette som har vært årsak til vannintrengning tidligere siden det er på begge sider på takopplett mot sør.

Utbedring kan være å endre beslagløsning under vinduene. Det må påregnes at vinduene må skiftes i nær fremtid grunnet tilstand og alder.

Vaskerom:

Omfang av skade i gulv er å ta av belegget, skifte det område av gulvspon som er skadet og legge nytt belegget. Det bør lages oppkant på belegget langs veggene og ved dør.

Varmekabler:

Elektriker må vurdere årsak og utbedring av varmekabler.

Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	3 av 8
ID/Referanse:	19434

Konklusjon

På bakgrunn av befaring er det observert at det er skade i vaskeromsgulvet under varmtvannsbereder. Det er ikke mulig å si noe om årsak til skaden, hvorfor den har oppstått. Det er opplyst at rekvirent har skiftet bereder, om skaden var der da er ikke kjent.

Når det gjelder takopplett er det synlig dårlig løsning på vannbordløsning på gavlene på takopplett. Vannbordet er montert rett mot karm på vinduene i gavlen. Det er en dårlig løsning, da det kan over tid komme vann inn mellom karm og vannbord. Vinduene ser ut til å være i dårlig tilstand utvendig. Det ble ikke observert klar indikasjon på fukt i vegg med hammerelektrode.

Utbedringskostnad er skjønsmessig vurdert til kr 70 000,- eks mva.

Det anbefales å innhente pris fra minst to tilbydere for utbedring, for å verifisere utbedringspris.

Byggdeler

Takopplett

Beskrivelse

Som det viser av bildene er det satt på vannbord som går mot karmene på vinduet. Det kan se ut som det har medført skader på vinduene.

Reparasjonsbeskrivelse

Utbedring er å skifte ut vannbordløsning mot vinduene takopplett på gavlene. Det kan monteres skottrenneløsning i stede.

Utbedring er utbedre med ny avslutning mellom vinduer og takfyllate på gavlene ca 16 lm med beslag samt noe rivekost.

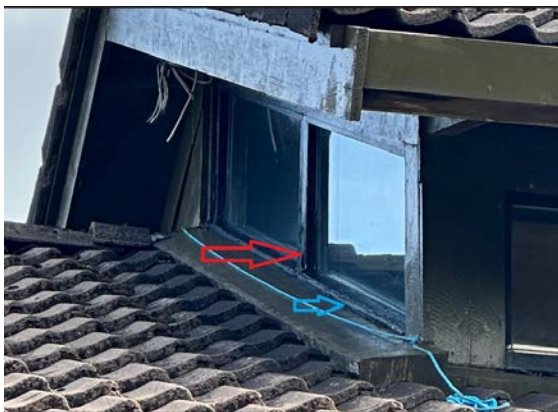
Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rive dagens løsning, lage beslag å montere beslag samt tilpasse takstein. Ca 2 dagers arbeid for 1 mann.	16,00		lm		40 000
Stillas	1,00		rs		15 000
00:00					55 000
Inkl. mva:					68 750

Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	4 av 8
ID/Referanse:	19434

Vedlegg tilknyttet "Takopplett"



Bildet viser takopplett med skråvinduer i gavlene.



Bildet viser med rød pil inikasjon på deformering av karmene utvendig på vinduene. Blå ål viser at vannbord står montert utenpå karm på vindu, og ikke under karm mot vannese som er vanlig.



Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	5 av 8
ID/Referanse:	19434



Bildet viser gamle fuktmerker i hjørnet under vinduene. det var helt tørt ved befaring.



Bildet viser gamle fuktmerker i hjørnet under vinduene. det var helt tørt ved befaring.

Vaskerom

Beskrivelse

Enkelt vaskerom ca 9 m² med belegg på gulv, uten oppkant. det er ikke fall på gulv. malte veggflater.

Skadebeskrivelse

Skade i gulv under varmtvannsbereder. ca 1 -2 m² gulvplate må skiftes samt nytt belegg på hele rommet.

Reparasjonsbeskrivelse

1-2 m² gulvplate må skiftes. Belegg på hele gulvet skiftes samtidig.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rive belegg og skifte ut en gulvplate. Deretter monteres nytt belegg.	1,00		rs		10 000
Rørlegger for demontering og remontering av varmtvannsbereder	1,00		rs		4 000
		00:00			14 000
		Inkl. mva:			17 500

Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	6 av 8
ID/Referanse:	19434

Vedlegg tilknyttet "Vaskerom"



Bilde av stubbloftsplater under bad. Det er ikke synlige fuktmerker ved befaring.



Bildet viser vaskeromsgulv ved varmtvannsbereder. Det er svikt i undergulvet for gulvbelegget. Gulvbelegget er fra byggeår.

Varmekabler

Beskrivelse

Varmekabler i gang er defekt.

Skadebeskrivelse

Rekvirent har reklamert på avvik på varmekabler i gang inn til vaskerom.

Reparasjonsbeskrivelse

Utbedring må vurderes av elektriker.

Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva	MVA	Sum inkl mva
Takopplett			55 000	55 000	13 750	68 750
Vaskerom			14 000	14 000	3 500	17 500

Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	7 av 8
ID/Referanse:	19434

Total			kr 69 000	kr 69 000	kr 17 250	kr 86 300
-------	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------

- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

NESTTUN,
08.09.2025

Takstingeniør



Utskr. dato:	08.09.2025
Side:	8 av 8
ID/Referanse:	19434



ARNE BONDØ
Høgsetevegen 11
5244 FANA

Saksnummer
Dokumentdato
Saksbehandler

2025-205007
15.07.2025
Elisabeth Mikalsen

Avslag

Avslag på søknad om dispensasjon på nedgravd tank

Viser til deres e-post vedrørende søknad om dispensasjon fra å fjerne nedgravd oljetank. Brannvesenet kan ikke se at det er tilstrekkelig begrunnelse å gi dispensasjon til å la tanken bli liggende.

Forurensningsforskriften Kap.1 § 1- 8 Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og grave opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Etter vår vurdering er det ingen særlige grunner som tilsier at tanken ikke kan fjernes. Tanken ligger plassert på eiendommen slik at den kan fjernes uten fare for skade på bygning. Bergen brannvesen opprettholder kravet om fjerning av tanken.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen innen 3 uker fra mottakelsen av dette brev, jf forskriftens § 41-5. I tråd med forvaltningsloven § 32 sendes klagen til Bergen brannvesen.

Spørsmål:

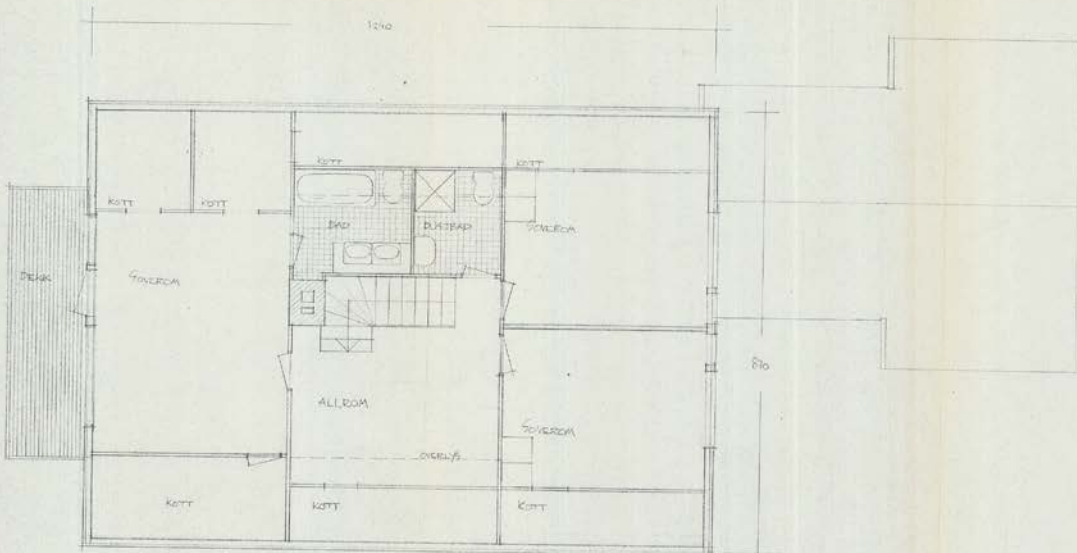
Eventuelle spørsmål rettes til på Brannforebyggende@bergen.kommune.no eller . Vi ber om at dere bruker vårt referansenummer **2025-205007** ved henvendelser i saken.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Mikalsen - Overfeiermester

Elisabeth Mikalsen - Overfeiermester

PARADISHUS
BOKS 1539-2001 BERGEN

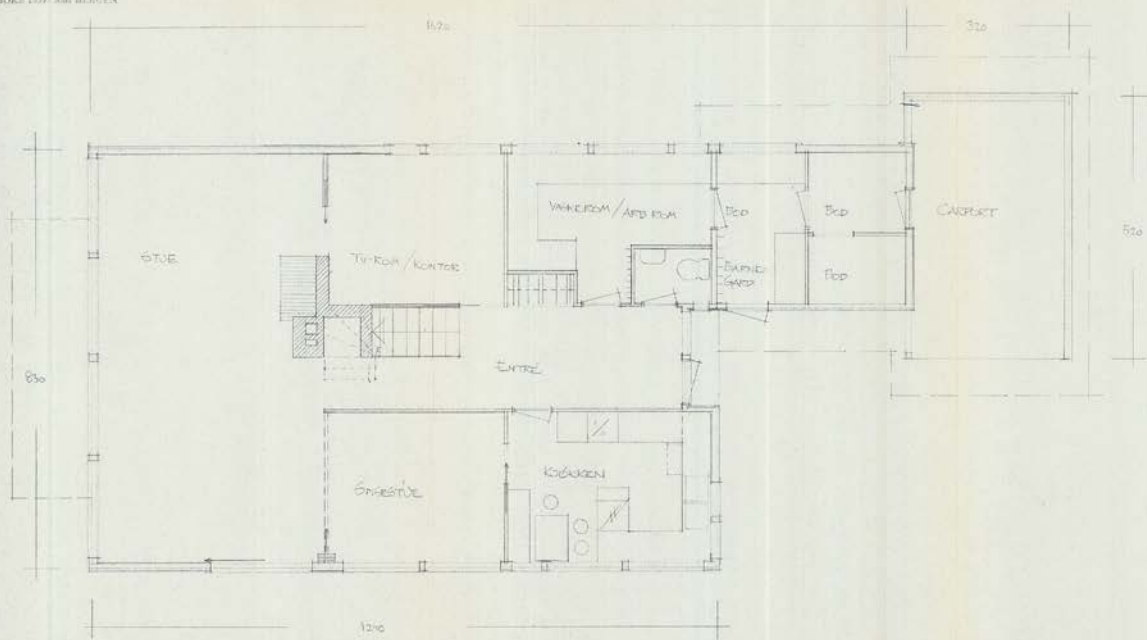


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 3/12-76
BERGEN KOMMUNE
Bygningstilsynet
BYGGESAKSBEDELINGEN
H/3

14. 11. 75
A. H. E. C.

SEIERT KJØTTSEN OG FROE SNEBOLIG STØRRE PLAN AV 2. ETASJE	14. 11. 75	2	BJØRN TRUMPFY ARKITEKT MMAL Bergensregionen, Bergen 4008 BERGEN, TEL. 21 51 59
---	------------	---	---

PARADISHUS
BORGESGÅRDEN BERGEN

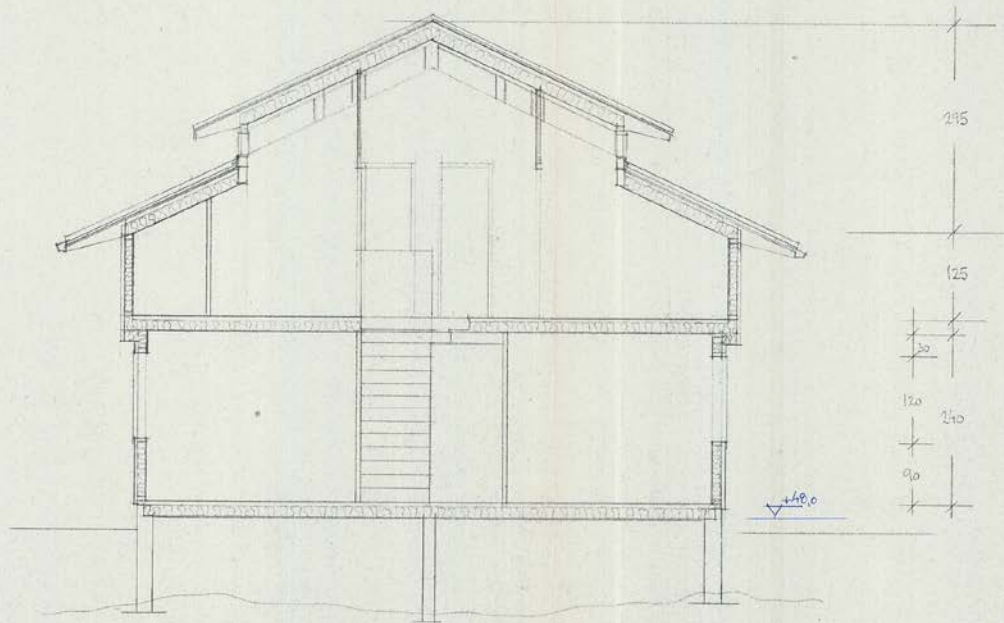


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18.12.76
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
H/S

BYGGESAKS
14. 11. 75
AKK. 0001

SKUTT KJØTTSEN OG FROE ENBOLIGSTUEN PLAN AV 1. ETASJE	011/75	1	BJØRN TRIMBY ARKITEKT, AKK. Byutviklingsseksjonen Byggesaksavdelingen
---	--------	---	--

PARADISHUS
BOKS 1539 - 500 BERGEN



GODKJENT

på vilkår, se skriv av 3/10-14
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

K/S.

BYGGELINE KONTROLL
BYGGESAKSAVDELINGEN

14. 11. 75

Arkiv. EBB. 1

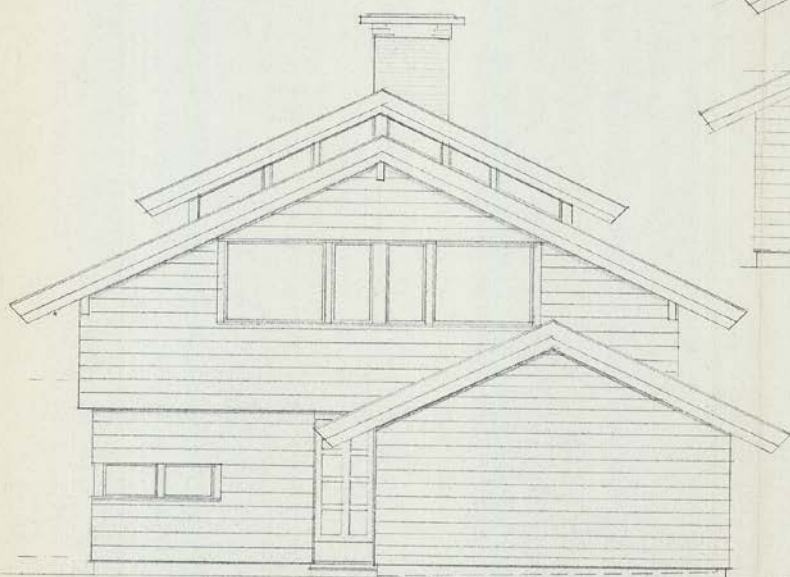
STORT KNOTSEN OG FRIE
ENERGOLIG STEND
SNITT

10/1 75

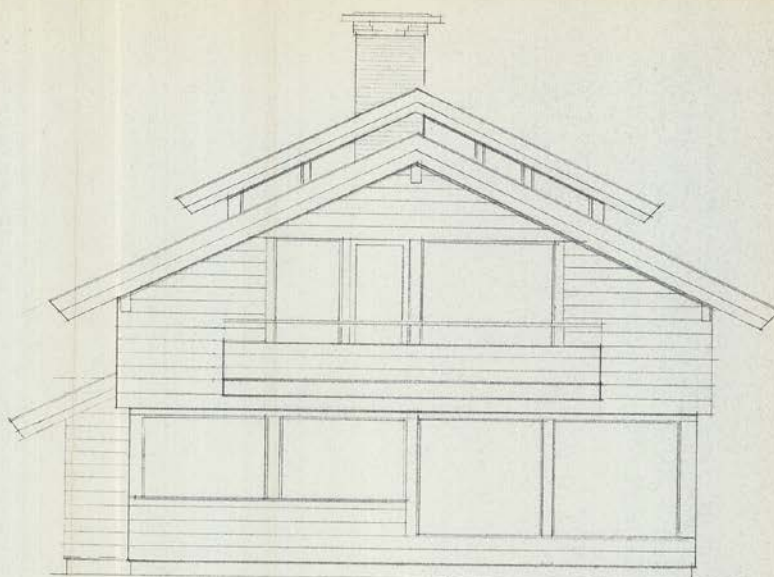
3

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT M.NAL
Svenegården, Bryggen
5000 BERGEN - TLF. 31 84 04

PARADISHUS
BOK# 1539-8001 BERGEN



MOT ØST



MOT VEST

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 3/2-86
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

W.B.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKS AVD.
14. 11. 75
Arkiv 1121

GERT KNOTSEN OG FRUE ENERGILIG STEND FASADER	10.11.75	4	BJØRN TRUMPFY ARKITEKT MNAL Svenstegarden, Bergen 4000 BERGEN TLF. 27 94 00
--	----------	---	--

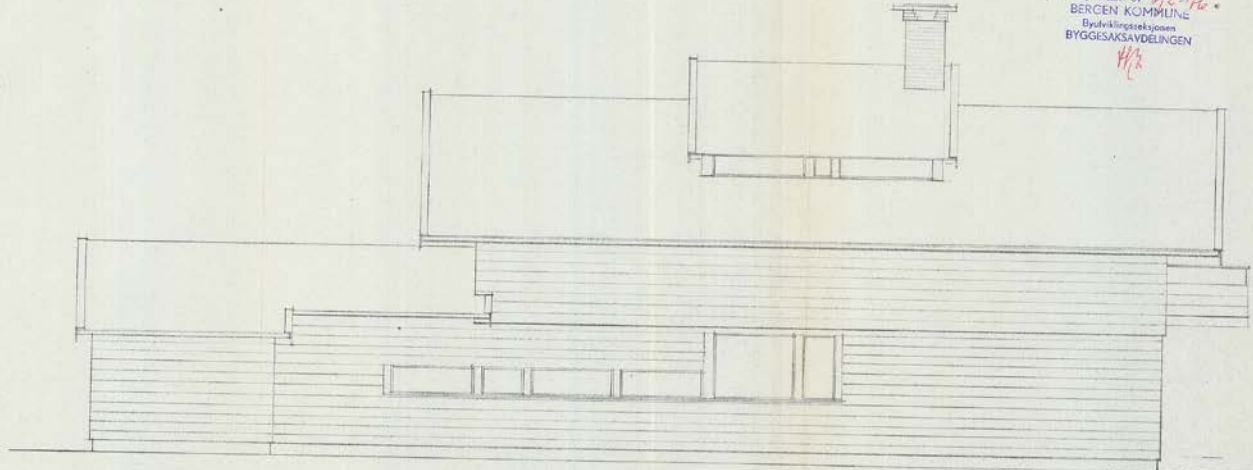
M.1/50

PARADISHUS
BOKS 1539-5001 BERGEN

GODKJENT

på villkår, se skrift nr. 3/2-76
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSÅVDELINGEN

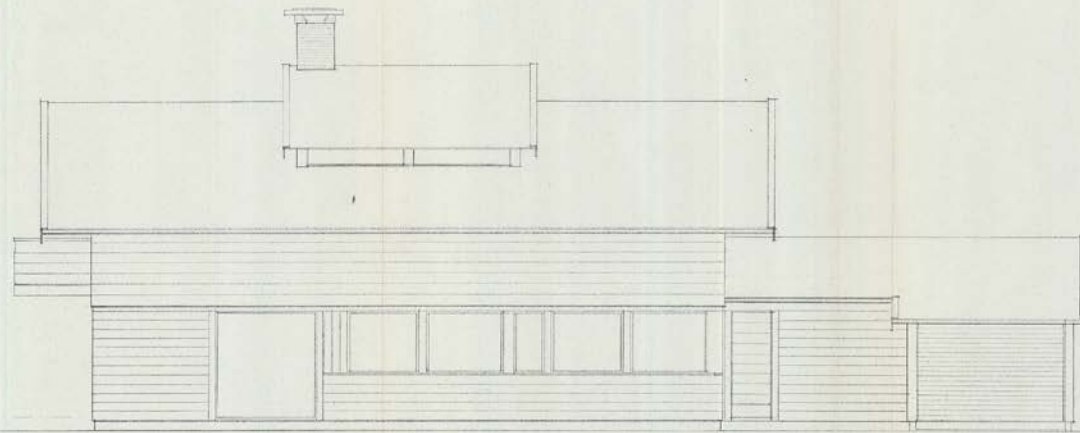
11/2



BYGGESAKSÅVDELINGEN
BYGGESAKSÅVDELINGEN
14. 11. 75
Arkiv 503.1

GERT KNOTSEN OG FRU GJEBOLIGSTEND FASADE MOT NØRØD	10.11.75	5	BJØRN TRUMBY ARKITEKT MÅL Stanggården, Bryggen 503 5000 - Tlf. 21 21 22
--	----------	---	--

PARADISHUS
BOKS 1339 - 606 BERGEN



GODKJENT

på villkår, se teier av 3/2.76
BERGEN KOMMUNE
Bydriftssekksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

H.P.

BYGGESAKS
14. 11. 75
ARBEID 359.1

STORT KILNEN OG FROE
ENERGIBUS STEND
FASADE MET 3/2

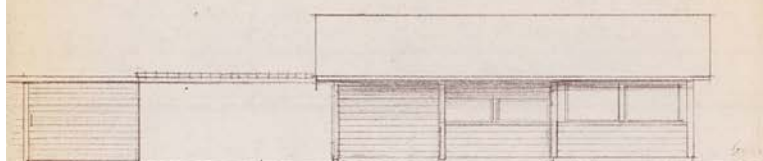
M.1/52

0.75

6

BJØRN TRUMPF
ARKITEKT M.H.A.L.
Bergenhusen, Byggesak
BOKS BERGEN-TLF. 21 24 55

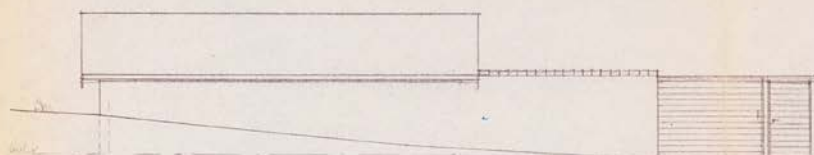
BYGGERINGSDIREKTORATET
BYGGESAKSAMKOMMEN
821568 - 3 JUN. 82
7.9



MOT VEST



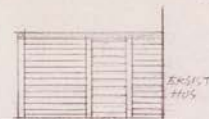
MOT SØD



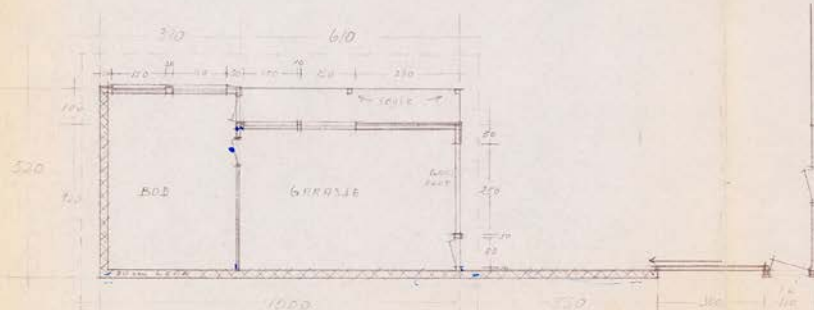
MOT ØST



MOT NORD

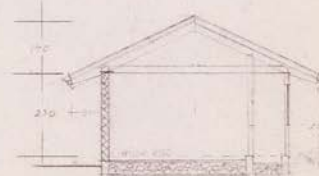


LEVET
MOT NORD



PLAN

NØV.
V.N. - 1.8



SNITT

LERT KAUTSEN og FRUE
ENERDLIG STEND, GRÆNSJE
PLAN, FASADER, SNITT H: 1/100

1/6.82

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT M.NAL
Svensgården, Bryggen
4000 BERGEN - TEL. 21 66 27



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

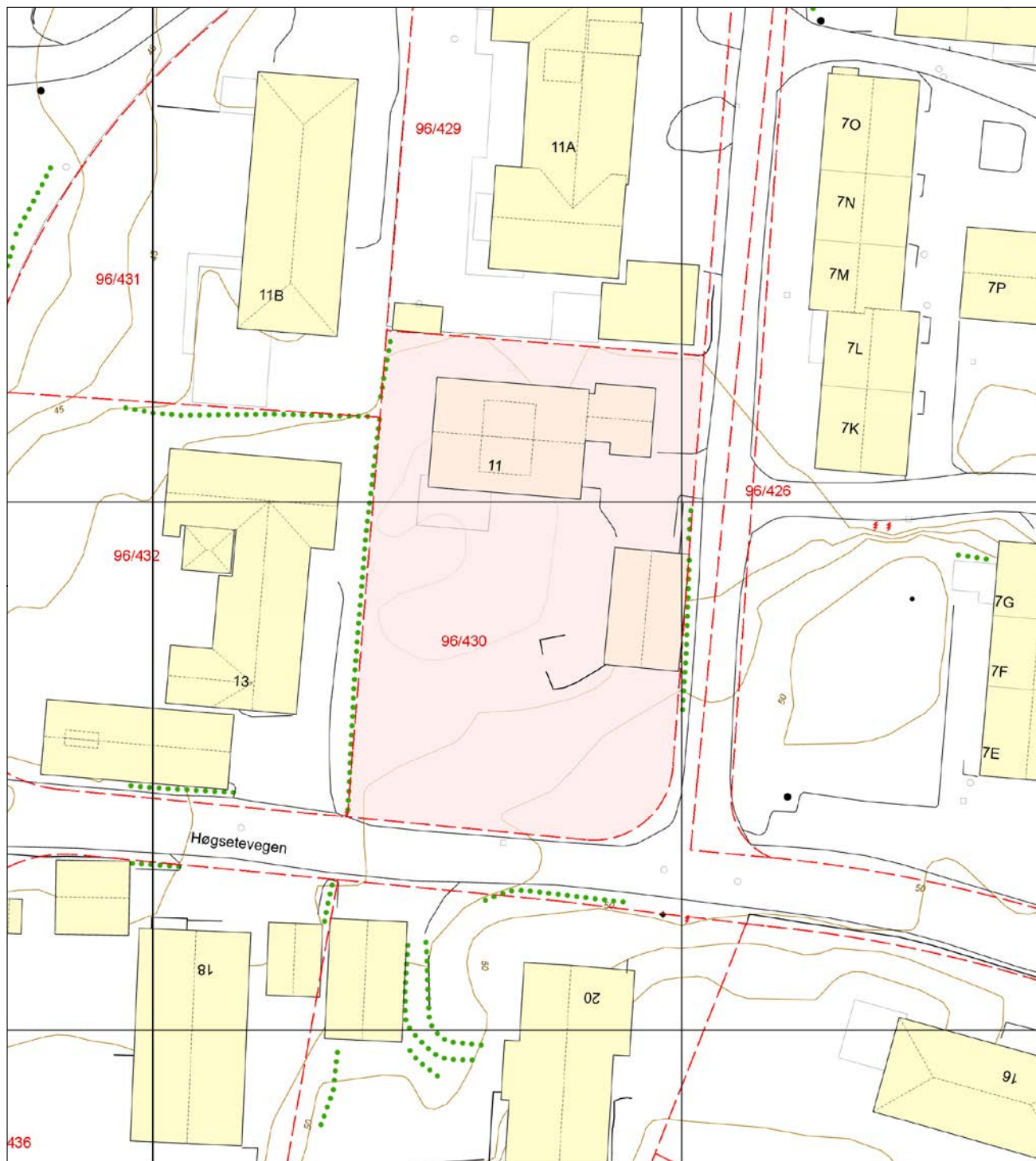
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/430/0/0

Adresse: Høgsetevegen 11, 5244 FANA



— 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

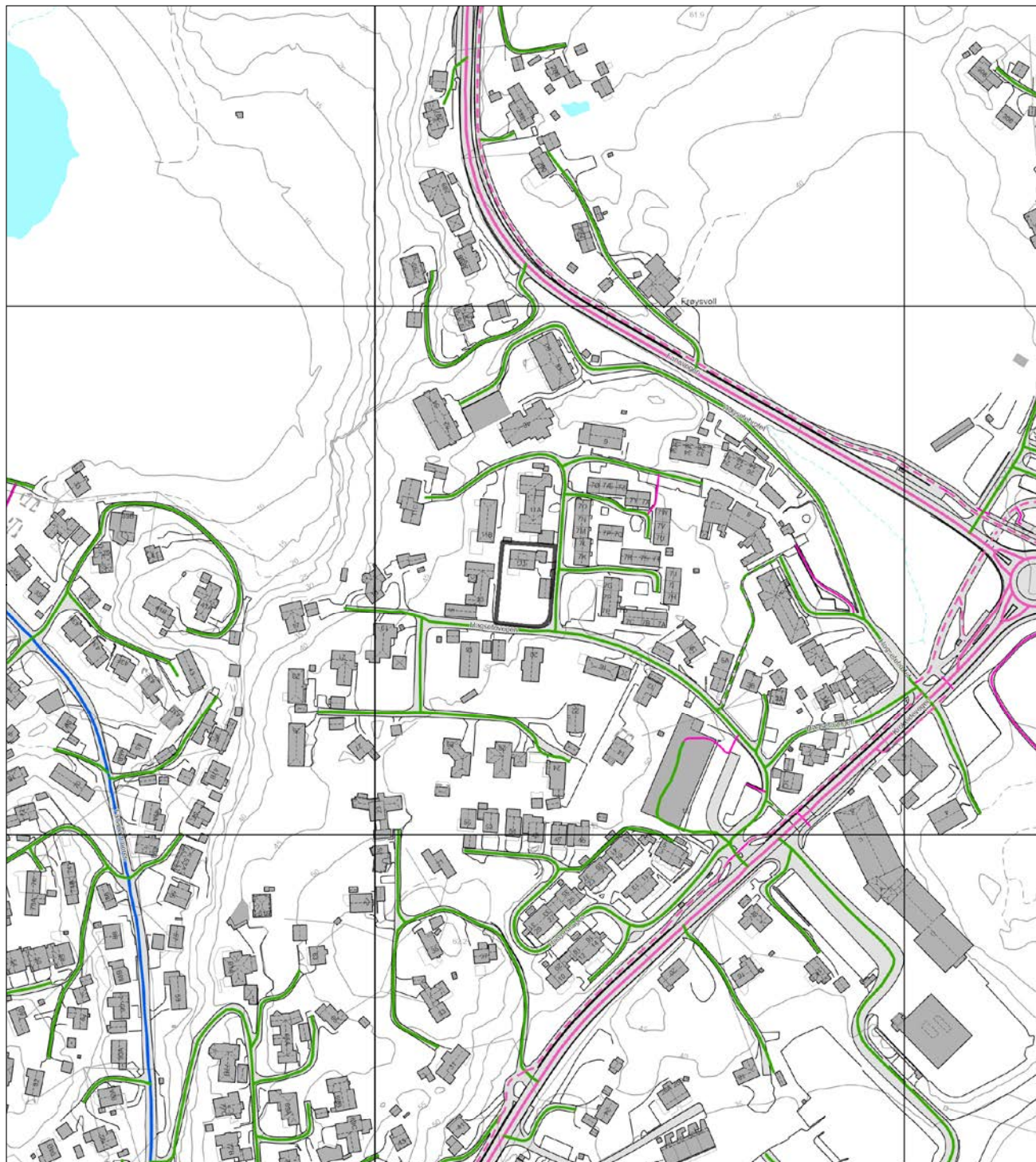
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/430/0/0

Adresse: Høgsetevegen 11, 5244 FANA



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 96/430/0/0
Utlistet 01. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259870110	Grunneiendom	0	Ja	1 389,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30570000	30	FANA. GNR 96 BNR 3, FANA PRESTEGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.03.1967		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
30570101	31	FANA. GNR 96 BNR 3, FANA PRESTEGÅRD, HØGSETEVEGEN	190430876	24.04.1995

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Fana-Stend	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
61990000	35	FANA. E 39 SVEGATJØRN - RÅDALEN, DETALJREGULERING	3	201116984
9350000	30	FANA. GNR 96 BNR 3 OG 347, FANA PRESTEGÅRD	3	200009520
30570100	30	FANA. DEL AV GNR 96 BNR 3, FANA PRESTEGÅRD, VESENTLIG ENDRING	3	-

Skrevet ut 01. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 96/430/0/0

Adresse: Høgsetevegen 11



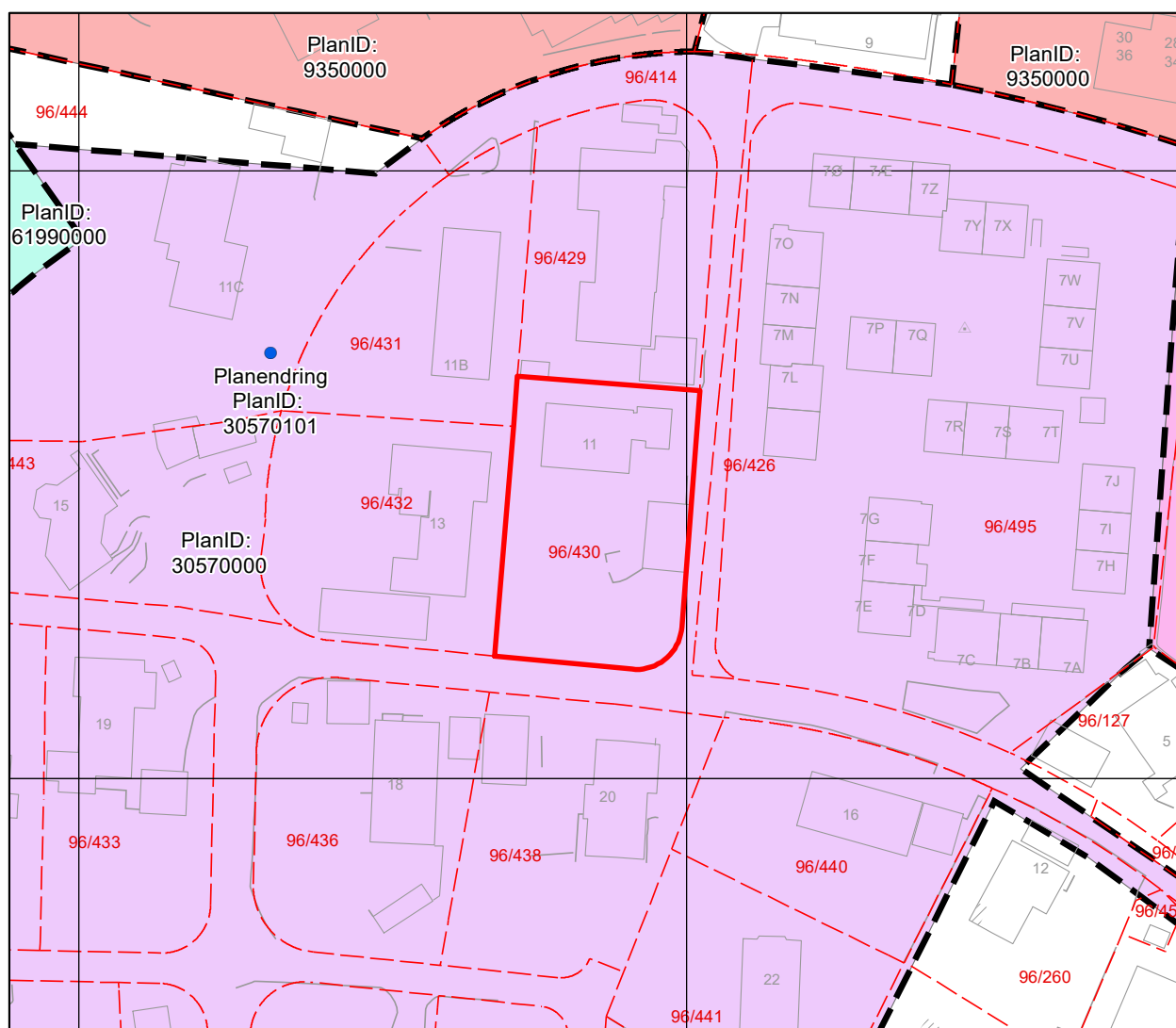
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

30570000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30570000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 96/430/0/0

Adresse: Høgsetevegen 11



BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering



FANA PRESTEGÅRD, G.nr. 96, del av b nr 3. M. 1:1000

Forslag til reguleringsplan ut fra forslag innsendt
av Ing. M.N.I.F. Fredrik B. Falkenberg

Tegntørklaring

----- Planens begrensingslinje

 Veggrunn

 Husplassering

 Feriesareal - lekeplass

R1-79

Nestun, september 1964
Reguleringssteden i Fana

Fredrik B. Falkenberg

KOMM. DEP. TET.
07885 | 13.11.65
D.

KOMM. DEP. TET.
01700 | -4.3.66
D.

Arne Stordal



BERGEN
KOMMUNE

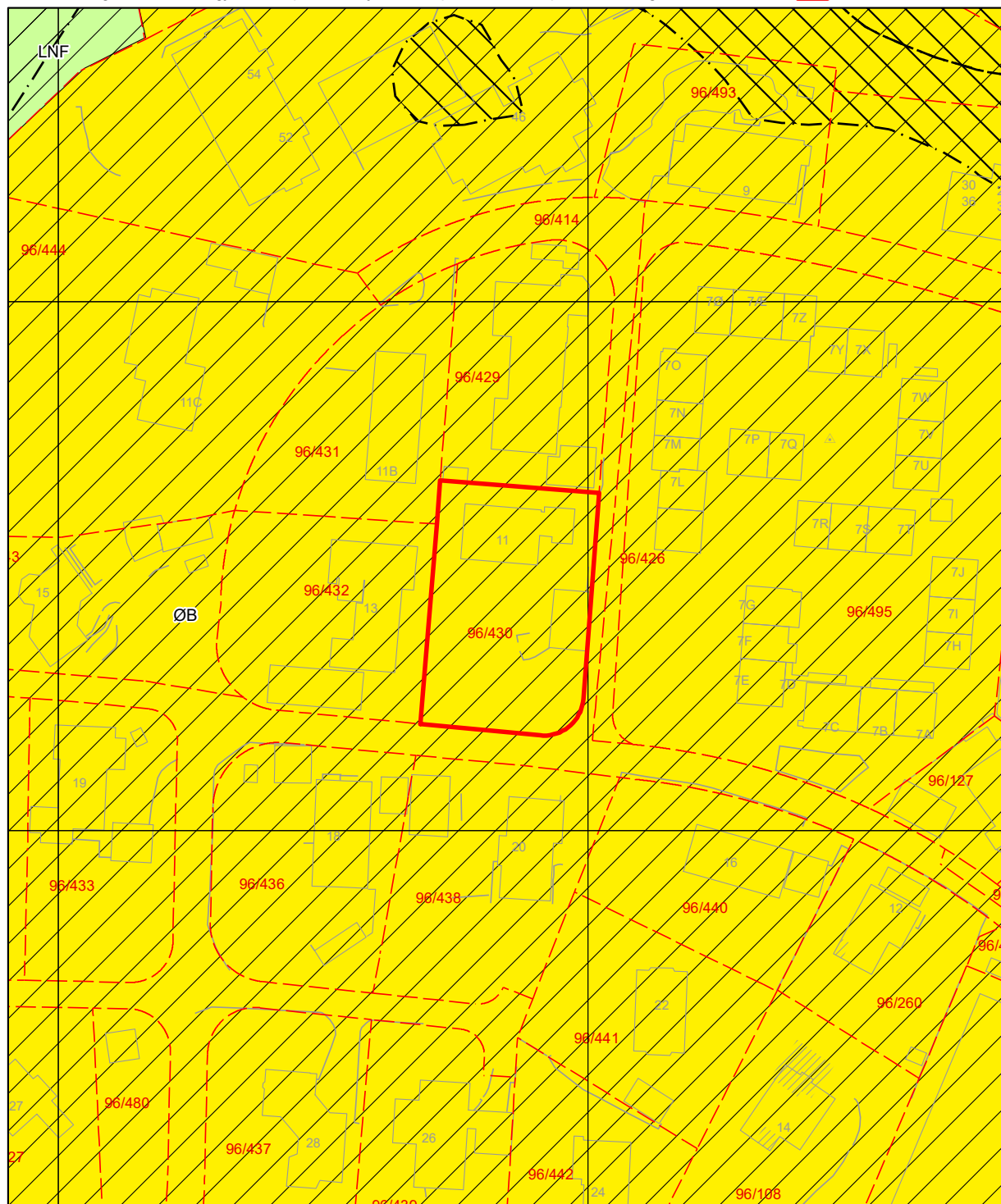
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 96/430/0/0
Dato: 01.09.2025 Adresse: Høgsetevegen 11



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Øvrig byggesone
	Angitthensyn landbruk	 LNF
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

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

Eiendomsnummer	00096-0430-0000-000
Eiendommens adresse	Høgsetevegen 11
Eier	Arne Bondø , Høgsetevegen 11 , 5244 FANA N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3023306KR	0.0026	7 860,00	1 965,00
Abonnementsgebyr vann	179m2	7.71	1 380,09	347,85
Stipulert mengde vann	233m3	11.44	2 665,52	671,85
Abonnementsgebyr avløp	179m2	10.62	1 900,98	479,15
Stipulert mengde avløp	233m3	15.64	3 644,12	918,51
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	44.84		403,54
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			20 420,86	5 528,44
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Nabolagsprofil

Høgsetevegen 11 - Nabolaget Fanahammeren - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fana bussdepot Linje 60, 61, 530	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	16 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 16 km

Skoler

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 570 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Krokeide videregående skole 145 elever, 15 klasser	9 min 6.3 km

«Fantastisk beliggenhet, hyggelige naboer og muligheter for båt plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

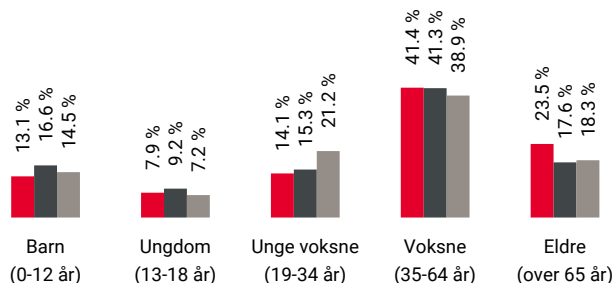
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fanahammeren	1 076	460
Fanahammeren	3 854	1 497
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fana barnehage (1-5 år) 119 barn	2 min 0.2 km
Kvernabekken barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.3 km
Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Krokeideveien PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Fana Post i butikk	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



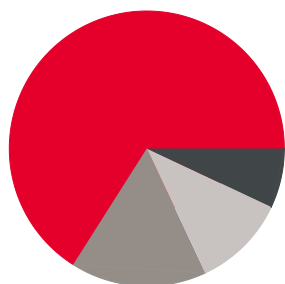
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽ Kirkevoll skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Stend vidaregåande skule	20 min	🚶
Aktivitetshall	1.7 km	
🚴 SATS Lagunen	9 min	🚗
🚴 Ygaloftet Fana	10 min	🚗

Boligmasse



66% enebolig
7% rekkehus
16% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Lagunen Storsenter

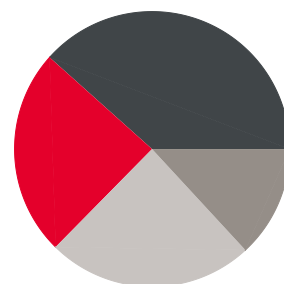
9 min 🚗



Vitusapotek Laguneparken

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



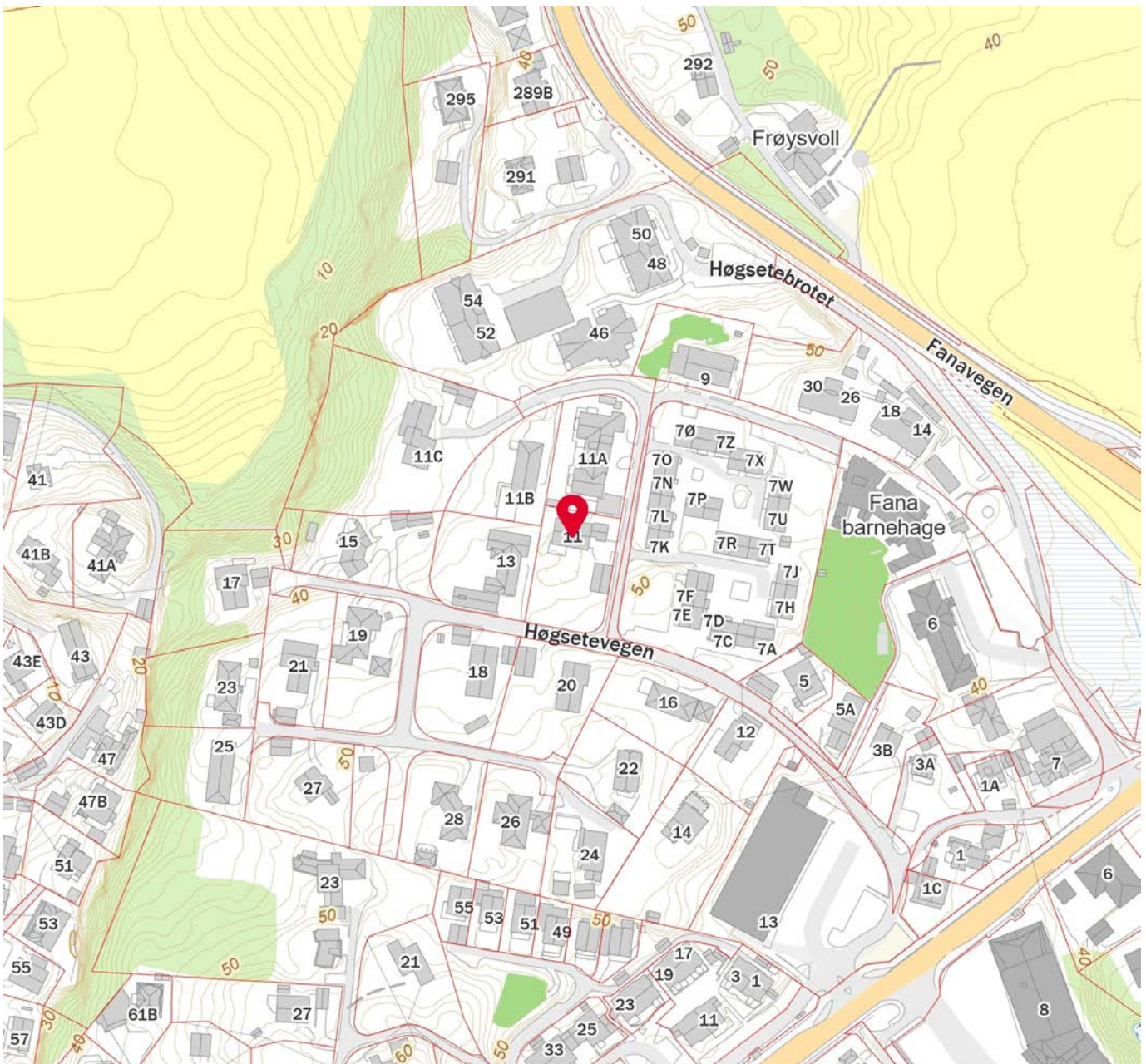
0%

43%

Fanahammeren
Fanahammeren
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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: Høgsetevegen 11
5244 FANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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