

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-

Omkostn.: Kr 138 850,-

Total ink omk.: Kr 5 638 850,-

Selger: Hilde Rabben

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1978

BRA-i/BRA Total 146/174 kvm

Tomtstr.: 169 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 248

Oppdragsnr.: 1501250055

Ditt nye hjem?

Velkommen til Kjelånæ 35!

Huset har en fantastisk beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo. Her har man svært gode solforhold, en upåklagelig utsikt og ingen innsyn. Alt dette kan man nyte i vinterhagen, på uteplassene og i flere av boligens oppholdsrom. Uteplassene er usjenert og av god størrelse. Den perfekte plassen for å nyte godværsdagene. Vinterhagen er lun og bidrar til å forlenge utesesongen.

Boligen egner seg ypperlig for barnefamilier og har en praktisk planløsning. Det er 3 store soverom samt gjesterom/kontor. Huset var rehabilitert i 2004 med de aller fleste bygningsdeler fornyet. Ellers er det kort avstand til skoler, barnehage, lekeplass, akebakke og badeplass på Tonæ. Garasje med mulighet for elbil lader.

Dette er virkelig en sjelden mulighet som du ikke kan gå glipp av!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - b: 28 m²

BRA totalt: 174 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m²

Hall m/trapp 12,6 m²

Toalettrom 2 m²

Stue 44,3 m²

Kjøkken 12 m²

Bad/vaskerom 5,9 m²

BRA-b: 28 m²

Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 67 m²

Gang m/trapp 11,5 m²

Bad 8,1 m²

Soverom 8,7 m², 12,4 m², 14,7 m² og 10,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

169 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Kjelånæ 35 har en meget fin og unik beliggenhet i fremste rekke i Kjelånæ på Garnes. Her er sjøen som nabo! Båtliv og yrende fugleliv på fjorden gjør at det alltid er noe spennende å følge med på. Boligen har en vestvendt beliggenhet med uteplasser med

fantastiske solforhold og fin utsikt utover Arnavågen og Sørfjorden. Som selger selv sier er dette et fantastisk feriehus - særlig når det er fint vær.

Boligen ligger i et barnevennlig nabolag med kort gangavstand til barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole samt Bjørnarhallen og kunstgressbane. Det er lekeplass i nabolaget og ca. 10 minutter å gå til badeplassen på Tonæ og nærmeste akebakke.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Indre Arna ca. 6 minutter med bil fra boligen. På Øyrane Torg ca. 7 minutter med bil fra boligen finner man en rekke butikker, spisesteder, vinmonopol og mer. Her er også kollektivt knutepunkt med Arna togstasjon og bussterminal. Her går det hyppige avganger med tog til Bergen sentrum, og busser til Åsane, Nesttun og mer. Nærmeste busstopp fra boligen er ca. 700m unna.

Arna er et supert område for den som liker aktivitet og friluft. Arnanipa, Hjortestien og Rambergsvegen kan trekkes frem som gode hverdagslige turmuligheter. Her finner en også flere fine badeplasser på Garnestonæ, perfekt for bading og grilling på sommersdager - til "Tonæ" går det en gruset sti under/langs jernbanen. Området kan beskrives som landlig med kort vei til byen. Med skole, barnehage og idrett i nærheten er dette perfekt for de som vil starte familie.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Garnes gårdsbarnehage
- Kidsa Øyrane
- Garnes skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Yttertaket er tekket med metallplater. Sperretak med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Teakfinert gatedør, med isolerglassfelt.

Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarmer.

Terrassedør i 2. etasje, fra 2011, med isolerglass i trekarmer.

Malte furu fyllingsdører.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

I 2022 ble det montert nytt badekar og blandebatteri, av rørlegger ved Bratland Eiendomsutvikling. Har også ved egeninnsats/dugnad ved fagkyndig hjelp byttet baderomsmøbel med blandebatteri, samt speil. På toalettrom nede er det byttet baderomsmøbel og blandebatteri på egeninnsats/kyndig hjelp. Alt har fungert problemfritt. Ifølge tidligere eier ble alle våtrom totalrenovert rundt 2005. Arbeid utført av Arna og Åsane rørleggerservice og Jan Bjelde, som faglært og vennetjeneste.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ifølge tidligere eier ble dette fornyet av Jan Bjelde.

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

Ifølge tidligere eier, i forbindelse med totalreovering av huset i perioden 2004-2006, ble rør byttet og det ble installert rør i rør-system.

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

Forrige vedovn hadde spekk i stein, det ble byttet og installert ny vedovn høsten 2024. Melding om installasjon av ildsted er vedlagt.

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

Forrige eier hadde like før min innflytning faglært elektriker inne, utført som vennetjeneste, til å bytte termostater og nye spotter i led; på kjøkken, hall/trapp og bad.

Alt av el-arbeid ifm renoveringen 04-06 ble ifølge forrige eier utført av ABB.

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

El-anlegget ble den 20.01.2025 kontrollert og godkjent av BKK.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det ble i 2024 gravd opp og lagt opp kabler og el-nett ble utbygd for lading av bil for alle i garasjerekken. Det er dermed tilrettelagt for montering av ladeboks i garasjen dersom det er ønskelig.

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

Ifølge tidligere eier ble deler av tak byttet like før deres overtagelse i 2000, deretter byttet de resten i renovasjonsperioden 2004-2006. Jeg kjenner ikke firmanavn. Tidligere eier har informert om at Arna Tak har lagt ny papp og tekket terrasse/tak over stue, samt at Bergen glass også har utført glassarbeid. Dette var før min eiertid. Nytt glassrekkverk balkong utenfor hovedsoverom er montert høsten 2022 av Solneset Mekaniske AS. I vinterhage ble gammel plastduk byttet til nye skyveglass i 2023 gjennom egeninnsats/dugnad. Skyveglassene kan løftes ut. Det ble også satt inn glassdør hvor det tidligere var duk. Duken ble av kommunen i fagnotat av 06.01.2014 vurdert som at ikke er et søknadspliktig tiltak. Fylkesmannen har i brev (dok 10.12.2014, 2014/11533 423.1), kommentert at det ikke er merknader til dette. Det er derimot ikke søkt om å bytte ut duken til glass.

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

Tilstandsrapport fra 2022.

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)?

Det foreligger en avtale om strøm til naust fra bolighus da tidligere eier og eide ene naustet. Avtalen er beskrevet i erklæring datert 11.07.2022. Det er montert minusmåler i hus og naust. Erklæringen beskriver at det er nausteiers plikt å avlese strømforbruk månedlig, samt betaling for forbruk månedlig eller etter avtale med huseier. Vedlikehold av strømledning mellom hus og naust tilkommer nausteier. Dette har fungert uproblematisk. Ifølge tidligere eier har det tidligere vært trapper og terrasser som ikke har blitt godkjent nær sjølinje som har blitt fjernet og erstattet med mindre tiltak. Jeg har ute en egen privat blåse for båten vår på fellesområdet, denne er satt ut etter muntlig avtale med naboene, slik andre også har i samme område.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Det har vært observert rotter utendørs i sameiets område som sameiet har brukt Pelias til, og har avtale på kontroller med.

Tilleggs kommentar:

Boligen ble i 2004-2006 totalrenovert. I følge tidligere eier ble alt revet til stenderen, og ble bygd opp igjen med kledning, vinduer, alt av rør og el. Innvendig trapp ble flyttet for en bedre planløsning.

Innhold

Boligen inneholder:

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 12,6 m²

Toalettrom 2 m²

Stue 44,3 m²

Kjøkken 12 m²

Bad/vaskerom 5,9 m²

2. etasje:

Gang m/trapp 11,5 m²

Bad 8,1 m²

Soverom 8,7 m², 12,4 m², 14,7 m² og 10,3 m²

Utvendig bod på ca 14 m² i kjeller, under terrasse.

Innvendige overflater:

Fliser og parkett på gulver.

Malt tapet, platet og malte vegger.

Panel, platet og malte vegger.

Standard

Velkommen til Kjelånæ 35! Dette rekkehuset har en fantastisk beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo. Her har man svært gode solforhold, en upåklagelig utsikt og ingen innsyn. Alt dette kan man nyte i vinterhagen, på uteplassene og i flere av boligens oppholdsrom. Uteplassene er usjenert og av god størrelse – den perfekte plassen for å nyte godværsdagene. Vinterhagen er lun og bidrar til å forlenge utesesongen.

Boligen egner seg ypperlig for barnefamilier. Det er et innholdsrikt rekkehus med praktisk planløsning. Ellers er det kort avstand til skoler, barnehage, lekeplass, akebakke og badeplass på Garnestonæ. Det kan også trekkes frem fast plass i garasje med mulighet for elbil lader.

Dette er virkelig en sjelden mulighet som du ikke kan gå glipp av!

Velkommen på visning!

Stue:

Boligens stue har et generøst areal på 44,3 m² med gode innredningsmuligheter for flere sittegrupper, sofagruppe og et større spisebord. Perfekt for familien eller deg som liker å invitere. Stuen er malt i tidsriktige farger som gir rommet et moderne preg. Den herlige vedovnen ble skiftet i 2024. Denne kan benyttes på kaldere dager, eller for hyggens skyld.

Vindusflatene i rommet rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utover Vågen og over mot Ytre Arna.

Trekk nærmere utsikten ved å gå ut på terrassen/vinterhagen på 28 m². Terrassen er overbygget og innglassert, og kan benyttes som en forlengelse av stuen. Denne bidrar også til å forlenge utesesongen. Her kan man nyte utsikten gjennom flere av årstidene.

Fra vinterhagen er det videre tilkomst til terrasse på hele 28 m². Takterrassen er oppå utvendig bod. Her er gode innredningsmuligheter for flere sittegrupper, grill, beplantning og annet terrassemøblement. Terrassen fremstår meget usjenert og lun.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken i lys utførelse. Kjøkkenet ble sprøytelakkert og det ble montert nye håndtak i 2024. Kjøkkenet har et romslig areal på 12,6 m² med plass til spisebord om ønskelig.

Kjøkkeninnredningen består av profilerte sprøytelakkerte fronter, laminat benkeplate, overskap til tak og to dører med glassfelt. Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er fra 2022/23.

Soverom:

Boligen har totalt 3 soverom på 12,4 m², 14,7 m² og 10,3 m². I tillegg er rom ved trapp benyttet som soverom 4 (ikke bruksendret fra bod). Hovedsoverommet kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Også herfra kan man nyte den flotte sjøutsikten. Fra dette soverommet er det utgang til takterrasse på 6 m². Her kan man nyte kveldssolen, mens barna sover i samme etasje.

Soverom 2 og 3 har også en god størrelse, med plass til dobbeltseng og annet standard soverommøblement. Rom ved trappen er innredet som soverom. Det har et areal på 8,7 m².

Bad:

Boligen har et bad i hver etasje, begge er fra 2005 og er av god størrelse.

Badet i første etasje er kombinert vaskerom. Det er innredet med dusjkabinett, stålkum, møbler, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det har fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Badet i andre etasje er helfliset og innredet med badekar, dusjvegg, to servanter, møbler

og veggmontert wc.

Toalettrom:

Rommet har beleggfliser på gulv, panel på vegger og i himling. Det er innredet med veggmontert wc, servant og servantskap.

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

Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

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

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det var ikke krav om å montere snøfangere på taket da det ble bygget, men det anbefales. Skorstein trenger utvendig vedlikehold.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedøren er treg å åpne.

Tiltak: Eldre skyvedør, som nærmer seg tid for utskifting.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner Veggplatene tåler ikke vannsøl over tid.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak. Det må brukes dusjkabinett i badet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjkabinett. Sluk og lokalt fall til sluk er ikke kontrollert.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Sluk må gjøres letter tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk. Badet har kun naturlig avtrekk og det er ikke etablert åpninger for tilluft.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør monteres mekanisk avtrekk og etablere tilluftsventil.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er ca 20 år gammelt.

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

Avvik som kan kreve tiltak:

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

Dagens krav er 1 meter, da bygget ble oppført var det 90 cm.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Høyden på rekkverket må økes. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg.

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

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er for lite fall til sluk.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Montering av dusjkabinett anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Badet er ca 17 år gammelt. Sluken er ikke sett.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Sluk må gjøres letter tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Tomteforhold > Byggegrunn: Bygget er fundamentert på antatt faste masser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje samt foran denne og på felles tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

34858423

Diverse

Informasjon fra årsmøte i Kjelånæ Grendelag, 18.04.2024:

Følgende saker var arbeidet med:

- Gjennomført befaring og innhentet tilbud vedrørende fjellsikring i sør.
 - Befaring og nytt, oppdatert tilbud på rehabilitering av mur som er seget ut og som vil kollapse på et tidspunkt.
- Fjellsikring er vedtatt at skal igangsettes.

Det ble diskutert utredning og innhenting av tilbud på utførelse av planering og

asfaltering av hele nordre gjesteparkering.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 20.01.2025

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 978

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, tilsyn med fyringsanlegget, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 946 016

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 784 063

Formuesverdi sekundær år
2023

Årlig velavgift
Kr 1 000

Velforening

Årlig velavgift på kr 1 000,-. Denne dekker brøyting etc.

Boligeierne/medlemmene er forpliktet til å betale sin del (1/48) av utgiftene til vedlikehold av fellesarealer. Forslag om spesielle tiltak/utbedringer/endringer på fellesarealet som vil kreve en økonomisk innsats av alle boligeiere i grendalaget ut over kontingentinnbetaling må inneholde begrunnelse, kostnadsvurdering og tidsramme samt være meldt som sak til årsmøtet.

Kjelånæ grendalag har til formål å ivareta boligeieres rettigheter og felles interesser, som vedlikehold av fellesarealer (strandsone/grøntarealer/lekeplasser/ parkeringsplasser) samt besørge nødvendig snørydding av egne gangveier. Medlemmene er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av utgiftene til dette. (1/48)
Samtlige boligeiere eier, gjennom grendalaget, fellesarealene og har bruksrett til disse.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 248 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/284/248:

01.09.1978 - Dokumentnr: 18577 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

- Pliktig medlemskap i Sjøsidens grendelag.

- Grendelaget skal ivareta felles interesser som snørydding, vedlikehold av fellesarealer,

veier, lekeplasser som ikke overtas av Bergen kommune, og medlemmene er likeledes forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til dette.

- Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller legge ledninger i kabelgrøft over tomten. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann, kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten. Kommunen må ha tilkomst ifm. reparasjon og vedlikehold.
- Gjerdeplikt mot tomteselskapet eller kommunens eiendom.

05.01.1981 - Dokumentnr: 189 - Best. om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres fra Kartverket.

01.11.1988 - Dokumentnr: 38167 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

GNR. 284, BNR. 248 OG BNR. 399 KAN KUN PANTSETTES/OVERDRAS SAMLET.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bnr 248 (boligen) og 399 (garasje) kan bare overdras og pantsettes samlet.

13.07.2022 - Dokumentnr: 776724 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:461

Bestemmelse om tilgang til strøm/oppkobling for naust via bolighus

- Straøm til naust fra bolighus. Tilgang til strøm/oppkobling for naust via bolighus, minusmåler monteres i hus og naust.
- Det er naust eiers plikt/ansvar å avlese strømforbruk for naust månedlig, samt betaling for forbruk ved forfall eller etter avtale med huseier. Vedlikehold av strømledning mellom bolighus og naust tilkommer naust eier.

30.03.1978 - Dokumentnr: 906915 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:284 Bnr:193

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres fra Kartverket.

01.01.2020 - Dokumentnr: 136850 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:248

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 06.11.1978.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på søkte tilbygg.

Soverom i andre etasje ved trappen er opprinnelig godkjent som bod. Det foreligger ingen søknad om bruksendring av rommet og det er ikke godkjent for varig opphold. Bad/vaskerom i begge etasjer er forstørret, ved å ta areal fra tidligere trapperom. Deler av stue er påbygget. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig datert 11.10.1976.
- Grave- og sprengertilatelse på vilkår, datert 09.09.1977.
- Tegninger snitt/profiler stemplet 20.12.1977.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg rekkehus datert 10.03.1978.
- Kart stemplet med godkjenning 10.03.1978.
- Tegninger stemplet med godkjenning datert 10.03.1978.
- Situasjonsskart datert 15.10.2001.
- Søknad om tilbygg terrasse datert 21.10.2001.
- Melding om tiltak omgjort tilt søknad, tilbygg bolig datert 02.11.2001.
- Tegning tilbygg stemplet 27.02.2002 og 23.10.2001.
- Tillatelse til tilbygg bolig datert 08.03.2002. Saken gjelder søknad/melding om tillatelse/godkjenning av tak av typen "fastlock" over terrasse, samt tilbygg til terrasse mot vest deriblant bod for hageredskap.
- Melding om tiltak, tilbygg, datert 25.04.2004.
- Oversiktskart stemplet 29.04.2004.
- Tegning snitt stemplet 29.04.2004.
- Tegninger stemplet 25.05.2004.
- Samtykke til mindre tiltak på bebygd eiendom; tilbygg rekkehus, datert 16.06.2004. Tilbygget gjelder utvidelse av/omgjøring av bod til hall i 1. etasje og bod i 2. etasje. Utvidelse av bad og vaskerom er søknadspliktig og ikke hensyntatt i melding om mindre tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til rekkehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3010000

Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 42, 45 MFL., GARNES

Ikrafttrådt: 21.09.1973

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til rekkehus.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 3010006

Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 261 MFL., GARNES, ENDRET FELLES GANGVEG -
ADKOMST TIL 5 REKKEHUSENHETER

Saksnr: 190410862

Ikrafttrådt: 26.06.1984

- Endret av opparbeidet gangvei - atkomst for 5 rekkehusenheter.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner i kommuneplanen:

Landskap: Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 100 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 9615001

Plannavn: ARNA. GNR 284 DEL AV BNR 52 OG 47

Saksnr: 199803550

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1999.

Planid: 7440000

Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 19 MFL., GARNES, TONA

Saksnr: 190000556

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1989.

Planområdet er regulert til følgende formål:

A. Byggeområde for boliger

B. Trafikkområder

C. Friområde

D. Felles områder.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 284/42

Bygningsnr: 9477071-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Naust båthus sjøbu

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 17.04.2018

Saksnr: 201627381

- Naust i forkant av Kjelånæ 39/41.

Eiendom: 284/106

Bygningsnr: 139762118

Status: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 05.04.2024

Saksnr: 202317814

- Gjelder Vestlivegen 69B.

Eiendom: 284/362

Bygningsnr: 9451692-2

Endring: Ombygging

Status: Annen bygning for bofellesskap

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.04.2024

Saksnr: 202317814

- Gjelder Vestlivegen 94.

Adgang til utleie

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

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 tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 649 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 652 550 (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 138 850

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 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 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 11 450,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 54 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

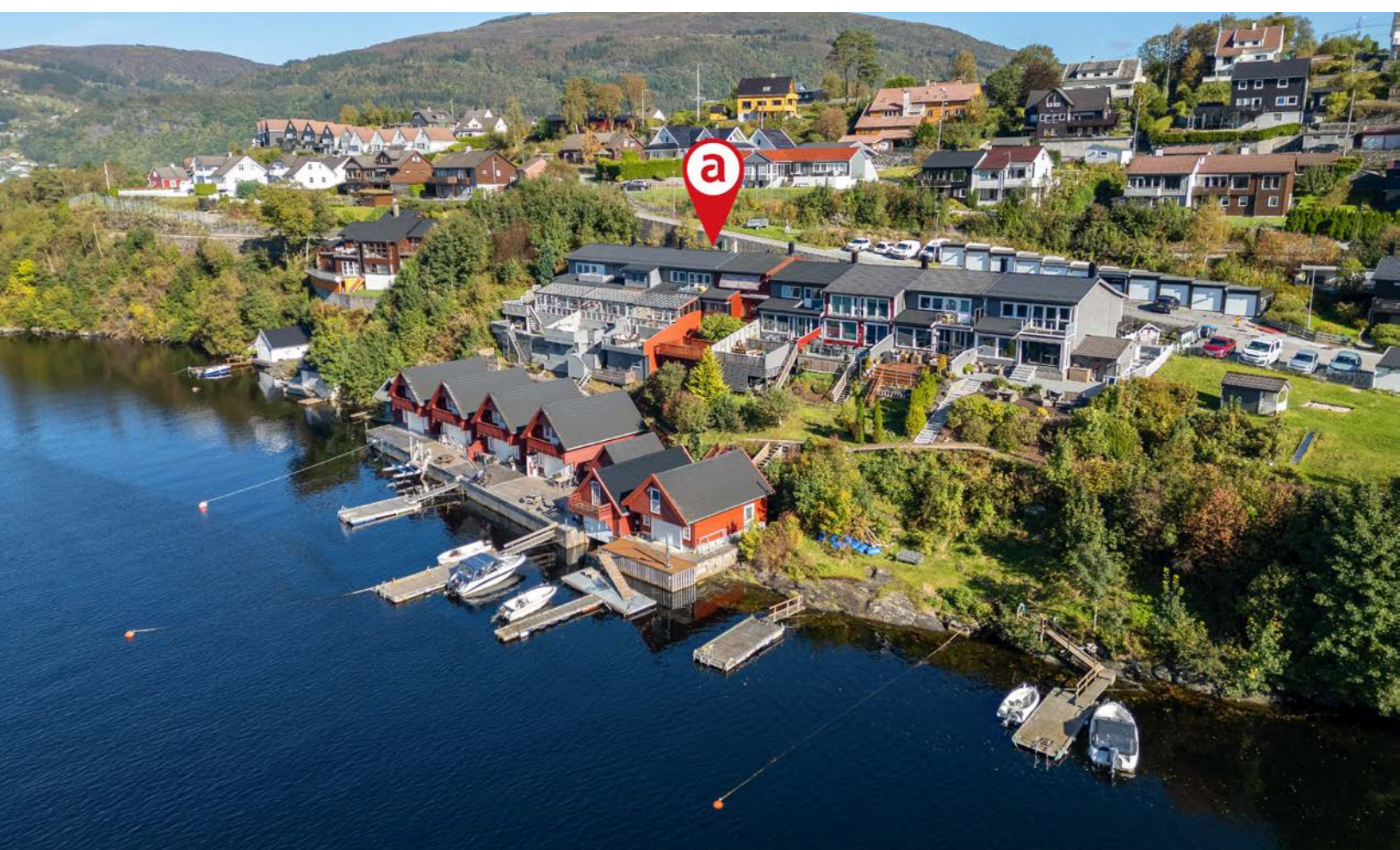
Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

21.03.2025

Bilder



















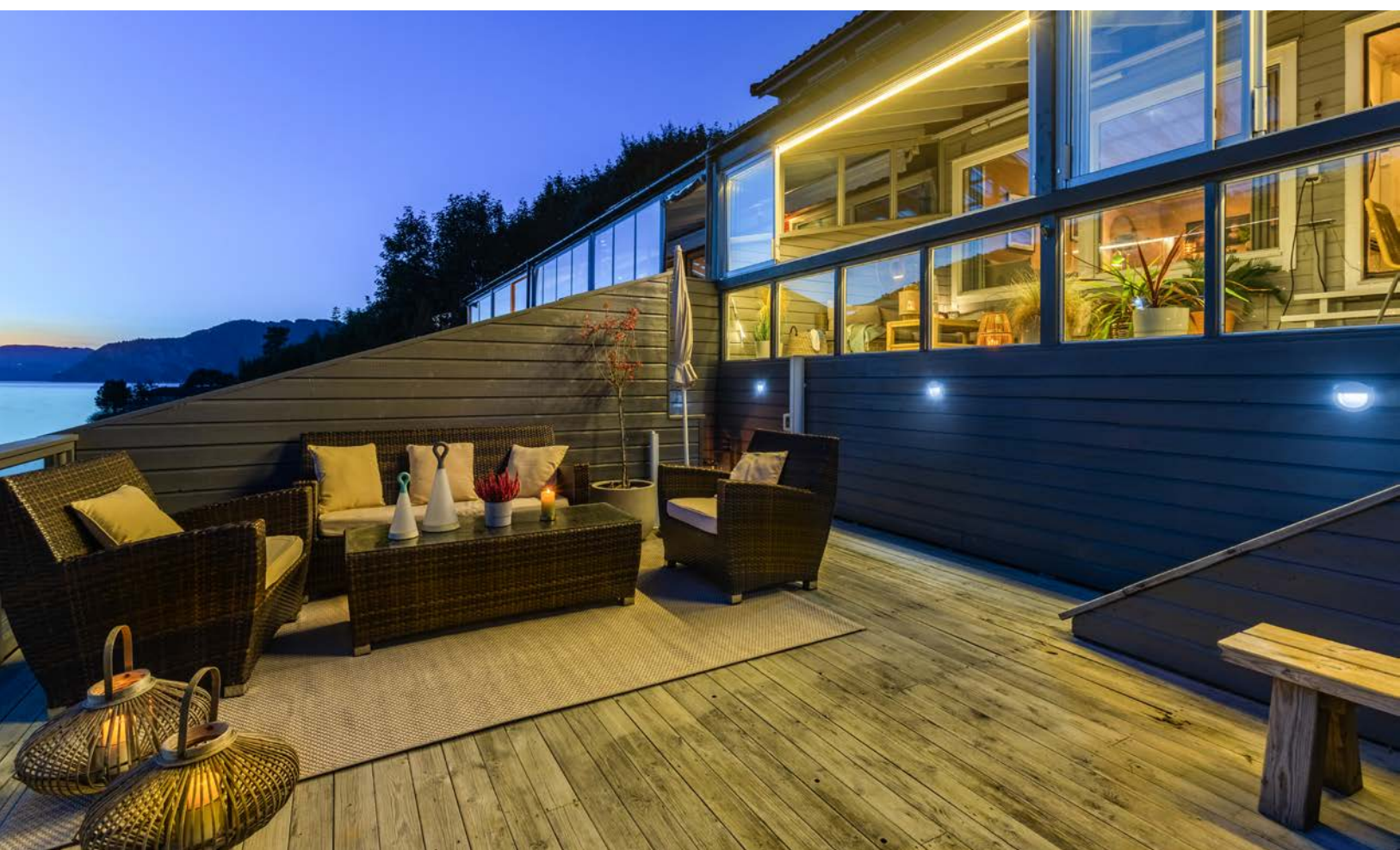








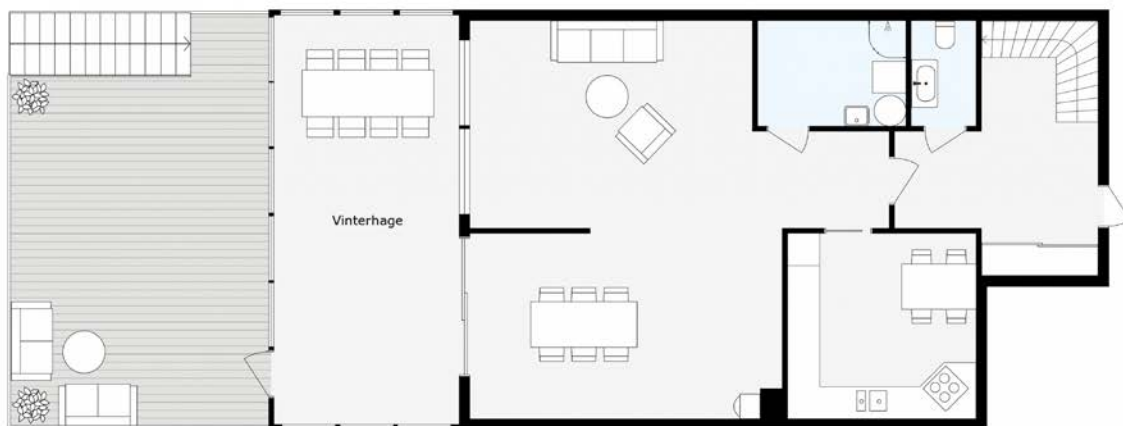












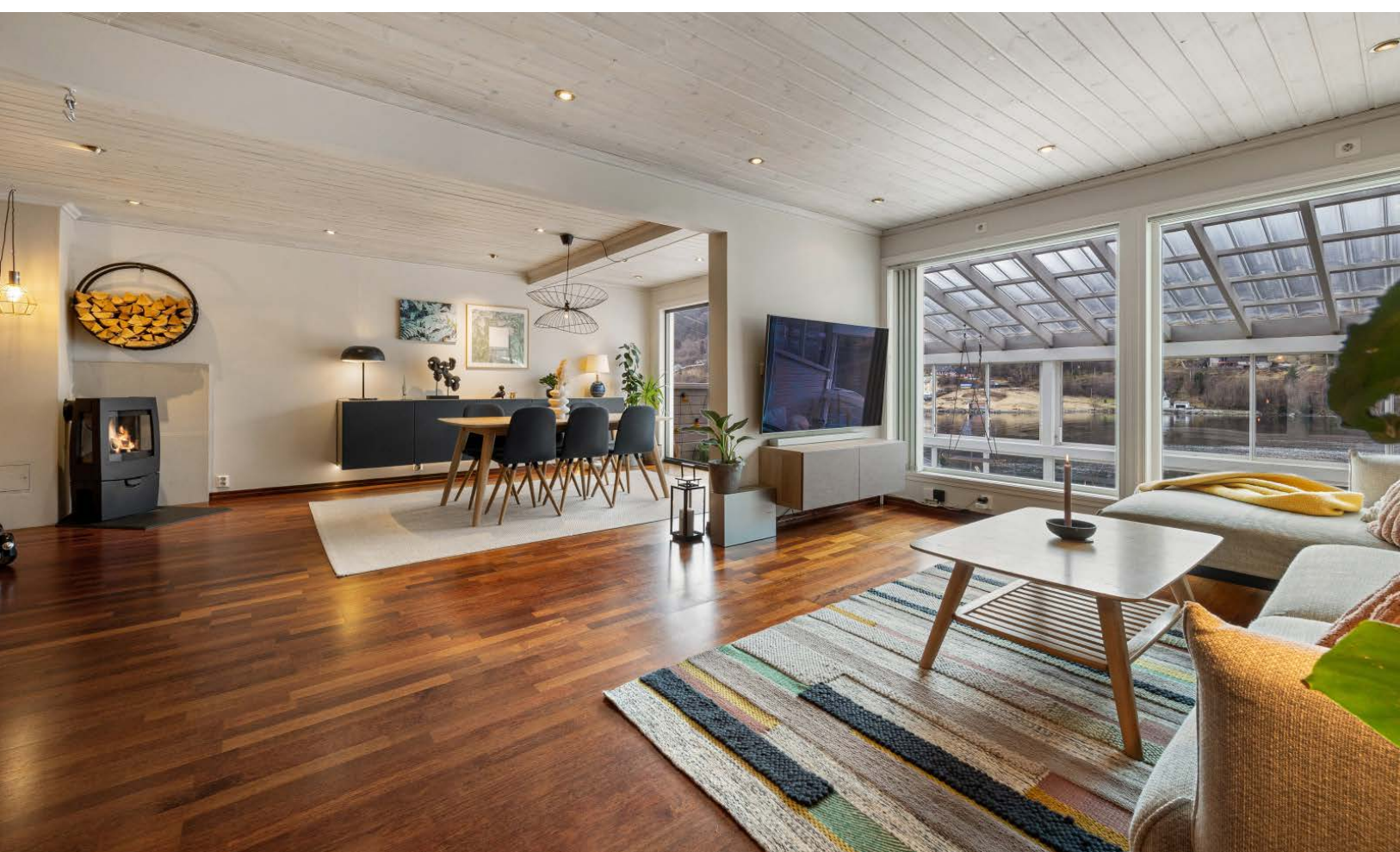
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

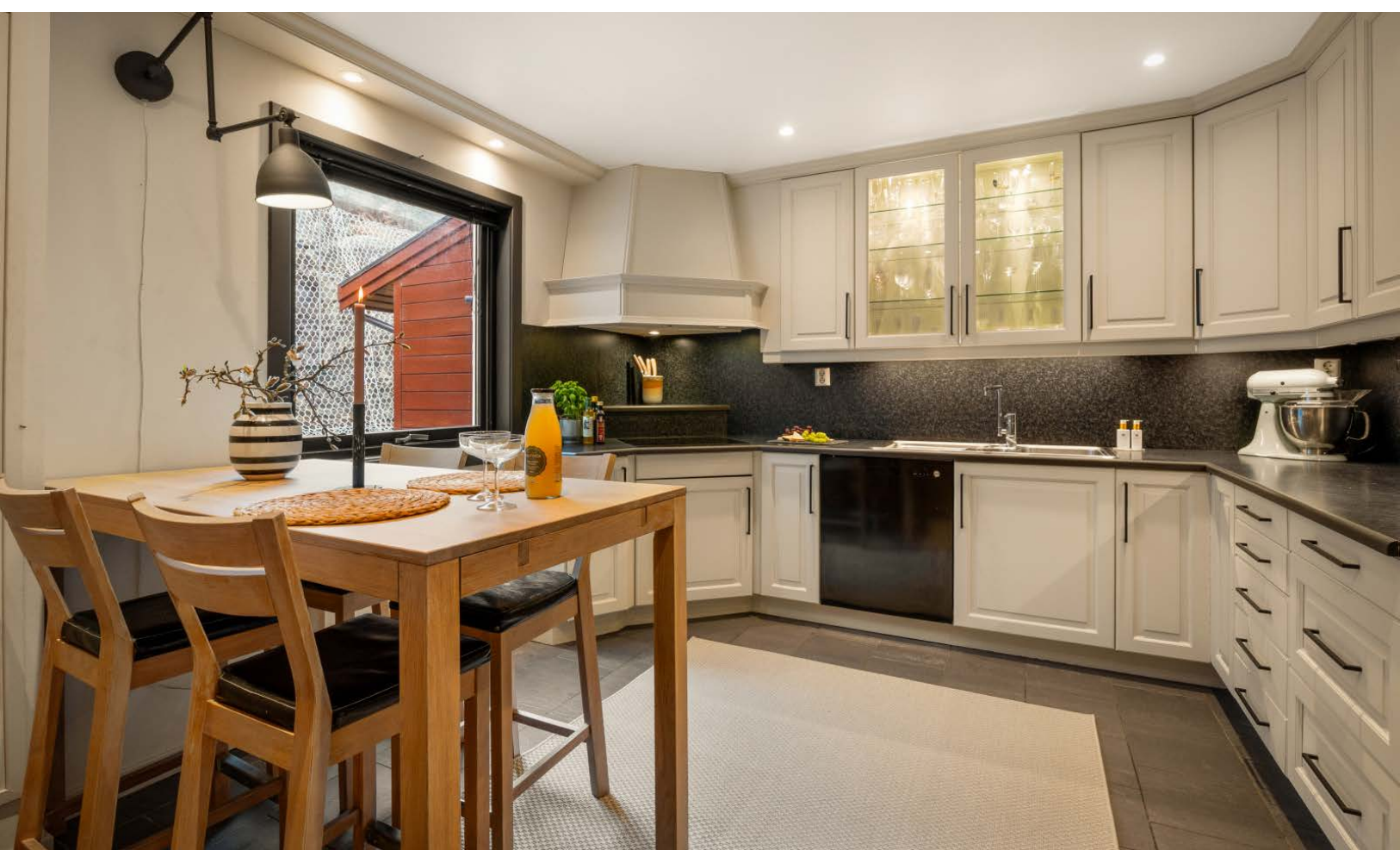


















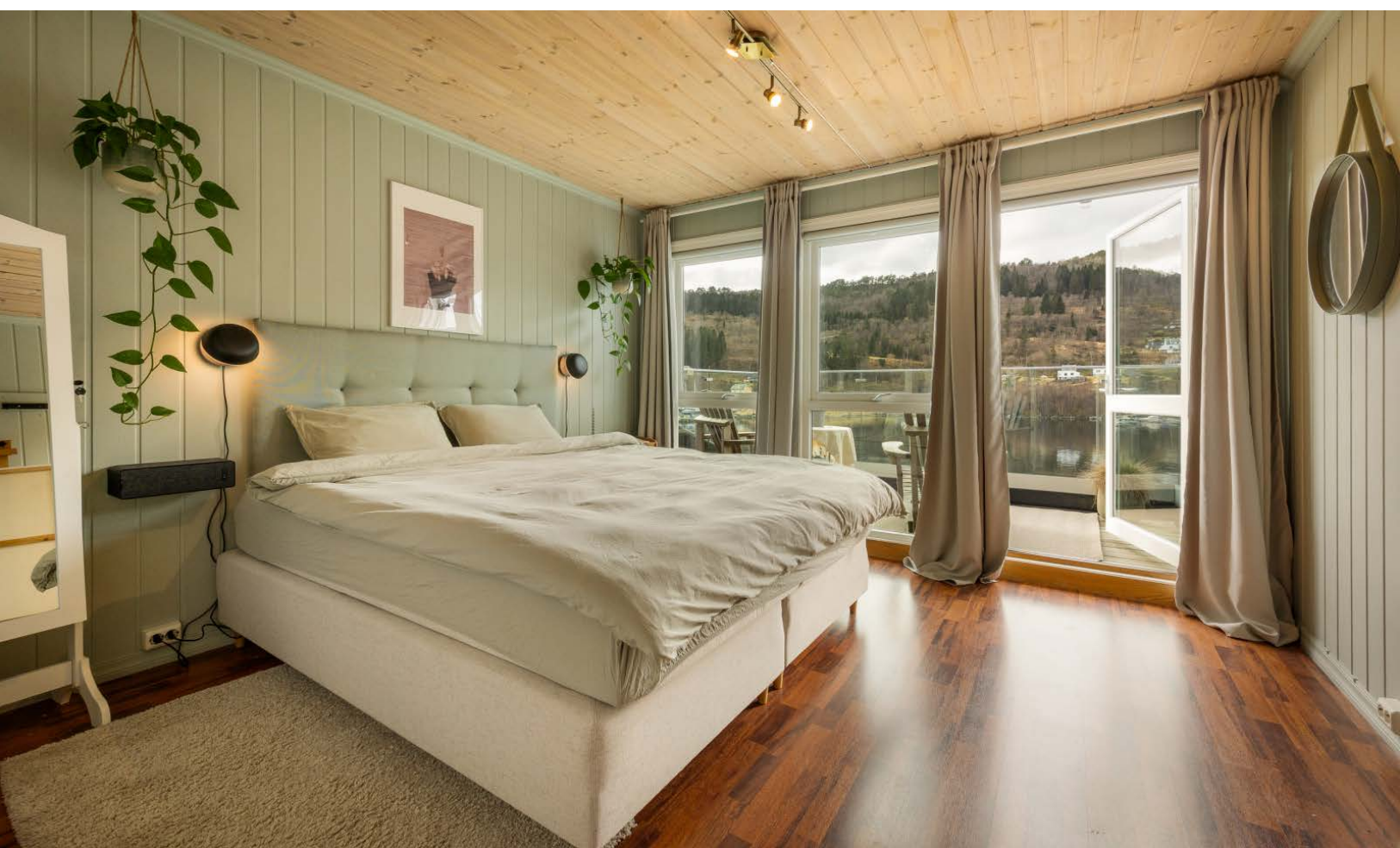




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kjelånæ 35, 5264 GARNES

 BERGEN kommune

 # gnr. 284, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 15943-1345

Referansenummer: GB1706

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1978.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1978.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Den ble innvendig oppusset og modernisert i perioden 2004-06. Innredninger, rør, el-anlegg og overflater ble skiftet, i følge forrige eier. For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med metallplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

Sperretak med sutaksbord.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Teakfinert gatedør, med isolerglassfelt.

Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarmer.

Terrassedør i 2. etasje, fra 2011, med isolerglass i trekarmer.

Takterrasse på 28 m² oppå utvendig bod.

Overbygget terrasse på 16 m², med utgang fra stue.

Takterrasse på 6 m², med utgang fra et soverom i 2. etasje.

Tretrapp fra terrasse og ned til utvendig bod.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulver.

Malt tapet, platet og malte vegger.

Panel, platet og malte vegger.

Trebjelkelag i etasjeskille.

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

Vedovn i stue.

Kryp Kjeller under hele bygget, med adkomst fra luke i innglasstet terrasse.

Malt tretrapp med parkett i trinn.

Malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra 2005.

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

Fliser på gulv.

Sluken er ikke sett. Mest sannsynlig er det brukt smøremembran på gulv.

Bad med dusjkabinett, stålkum, møbler, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilkomst til baksiden av badevegg via inspeksjonsluke i hall. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer.

Badet er fra 2005.

Fliser på vegger og panel i himling.

Fliser på gulv.

Det er kun ca 12 mm fall fra gulv ved dør og mot sluk under badekar. Klemring er synlig i plastsluk. Membranen er ikke synlig. Mest sannsynlig er det brukt smøremembran i våtsoner.

Bad med badekar, dusjvegg, to servanter, møbler og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det er boret hull i gangvegg, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte sprøytelakkerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Overskap til tak.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har beleggfliser på gulv, panel på vegger og i himling.

Eget rom med veggmontert wc, servant og servantskap.

Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, naturlig avtrekk fra bad/vaskerom, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereider er plassert i bad/vaskerom.

Automatsikringer, 13 kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter. El-anlegget ble kontrollert av BKK 20.01. 2025. Ingen feil ble avdekket. Brannvarsler i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.

Grunnmur i betong på antatt faste masser.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

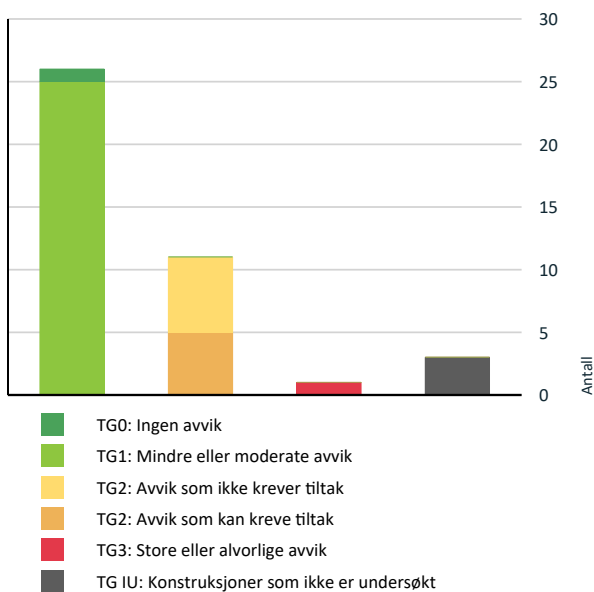
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

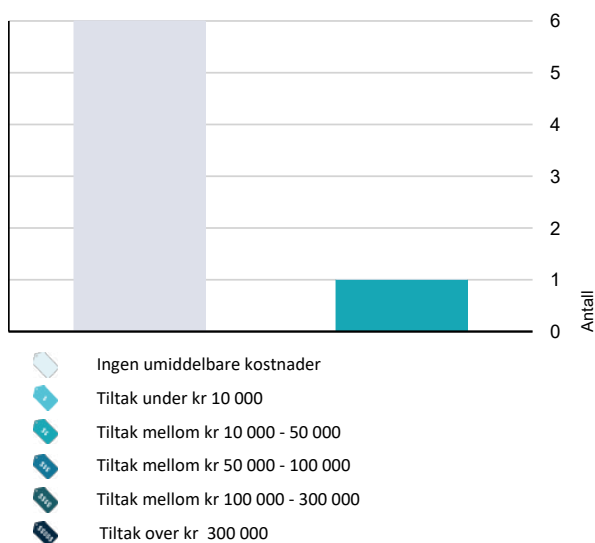
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst av eier

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med metallplater.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun snøfangere over inngangsparti.
Malingsslitt skorstein over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke krav om å montere snøfangere på taket da det ble bygget, men det anbefales.

Skorstein trenger utvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstillende dagens krav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretak med sutaksbord.

Det ble registrert kondens merker enkelte steder på sutaksplatene i loft. En plate er skadet, men det er montert papp oppå åpningen.



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

TG 2 Dører

Teakfinert gatedør, med isolerglassfelt.
Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarmner.
Terrassedør i 2. etasje, fra 2011, med isolerglass i trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedøren er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre skyvedør, som nærmer seg tid for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 28 m² oppå utvendig bod.
Overbygget terrasse på 16 m², med utgang fra stue.
Takterrasse på 6 m², med utgang fra et soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på takterrasse er under 90 cm høyt. Dagens krav er 1 meter, da bygget ble oppført var det 90 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Høyden på rekkverket må økes. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

! TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse og ned til utvendig bod.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Fliser og parkett på gulv.
Malt tapet, platet og malte vegger.
Panel, platet og malte vegger.

Årstall: 2005

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

! TG 1 Radon

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

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført radonmålinger i boliger.

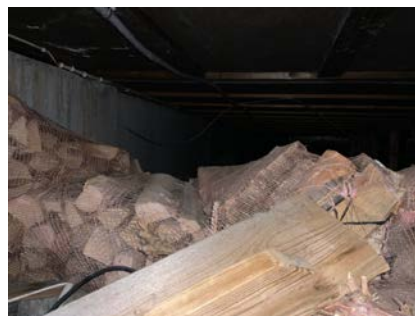
! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 1 Krypjkjeller

Krypjkjeller under hele bygget, med adkomst fra luke i innglasset terrasse.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres og åpninger mellom rekkverksspilene bør reduseres.

! TG 1 Innvendige dører

Malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgspopgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Veggplatene tåler ikke vannsøl over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Det må brukes dusjkabinett i badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjkabinett. Sluk og lokalt fall til sluk er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk må gjøres letter tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluken er ikke sett. Mest sannsynlig er det brukt smøremembran på gulv.

Badet er ca 20 år gammelt. Det bør brukes dusjkabinett videre, da smøremembran har begrenset levetid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Badet er ca 17 år gammelt.
Sluken er ikke sett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Sluk må gjøres letter tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med dusjkabinett, stålkum, møbler, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Badet har kun naturlig avtrekk og det er ikke etablert åpninger for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk og etablere tilluftsventil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilkomst til baksiden av badevegg via inspeksjonsluke i hall. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er kun ca 12 mm fall fra gulv ved dør og mot sluk under badekar.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er for lite fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Montering av dusjkabinett anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i plastsluk. Membranen er ikke synlig. Mest sannsynlig er det brukt smøremembran i våtsoner.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 20 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med badekar, dusjvegg, to servanter, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er boret hull i gangvegg, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte sprøytelakkerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Overskap til tak.

Platetopp, oppvaskmaskin, microbølgeovn og stekeovn er fra 2022/23

Pyrolysefunksjon kan ikke brukes, uten at sikringen skiftes til større kapasitet.

Kjøkkenet ble sprøytelakkert og det ble montert nye håndtak i 2024.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har beleggliser på gulv, panel på vegger og i himling.

1. ETASJE > WC

TG 1 Teknisk anlegg

Eget rom med veggmontert wc, servant og servantskap.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, naturlig avtrekk fra bad/vaskerom, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Automatsikringer, 13 kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter.

El-anlegget ble kontrollert av BKK 20.01. 2025 . Ingen feil ble avdekket.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Bygget er fundamentert på antatt faste masser.

TG 2 Drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong på antatt faste masser.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

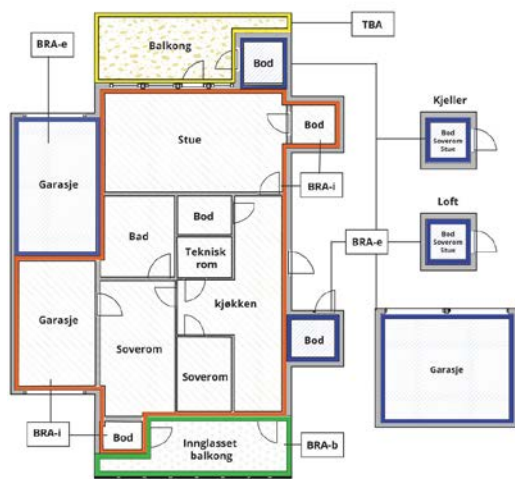
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	79		28	107	
2. etasje	67			67	
Kjeller					
SUM	146		28		
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Wc, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom		Innglasset balkong
2. etasje	Gang, Bad, 4 soverom		
Kjeller			

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 12,6 m²

Toalettrom 2 m²

Stue 44,3 m²

Kjøkken 12 m²

Bad/vaskerom 5,9 m²

2. etasje:

Gang m/trapp 11,5 m²

Bad 8,1 m²

Soverom 8,7 m², 12,4 m², 14,7 m² og 10,3 m²

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

Utvendig bod på ca 14 m² i kjeller, under terrasse. Dør til boden er treg å åpne/lukke.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vedovn ble skiftet i 2024.

Isolerglass i et stuevindu ble skiftet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	146	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Hilde Jansen Rabben	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	284	248		0	169 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjelånæ 35

Hjemmelshaver

Hilde Jansen Rabben

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet, med utsikt over Arnavågen og mot fjell områdene omkring.

Gangavstand til skole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg.

Idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall ligger i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget.

Egen garasje i felles garasjerekke.

Siste hjemmelsovergang

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ingen		Nei
Infoland.no	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.09.2022	
2	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB1706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250055	
Selger 1 navn	
Hilde Rabben	
Gateadresse	
Kjelånæ 35	
Poststed	Postnr
GARNES	5264
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	34858423

Document reference: 1501250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I 2022 ble det montert nytt badekar og blandebatteri, av rørlegger ved Bratland Eiendomsutvikling. Har også ved egeninnsats/dugnad ved fagkyndig hjelp byttet baderoms møbel med blandebatteri, samt speil. På toalettrom nede er det byttet baderoms møbel og blandebatteri på egeninnsats/kyndig hjelp. Alt har fungert problemfritt. Ifølge tidligere eier ble alle våtrom totalrenovert rundt 2005. Arbeid utført av Arna og Åsane rørleggerservice og Jan Bjelde, som faglært og vennetjeneste.
Arbeid utført av	Bratland Eiendomsutvikling
Filer	
	33270.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse Ifølge tidligere eier ble dette fornyet av Jan Bjelde.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifølge tidligere eier, i forbindelse med totalrenovering av huset i perioden 2004-2006, ble rør byttet og det ble installert rør i rør-system.
Arbeid utført av	Arna og Åsane rørleggerservice

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Forrige vedovn hadde sprekk i stein, det ble byttet og installert ny vedovn høsten 2024. Melding om installasjon av ildsted er vedlagt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier hadde like før min innflytning faglært elektriker inne, utført som vennetjeneste, til å bytte termostater og nye spotter i led; på kjøkken, hall/trapp og bad. Alt av el-arbeid ifm renoveringen 04-06 ble ifølge forrige eier utført av ABB.
Arbeid utført av	Ukjent

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, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

El-anlegget ble den 20.01.2025 kontrollert og godkjent av BKK.

Filer

[357707301457146.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble i 2024 gravd opp og lagt opp kabler og el-nett ble utbygd for lading av bil for alle i garasjerekken. Det er dermed tilrettelagt for montering av ladeboks i garasjen dersom det er ønskelig.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier ble deler av tak byttet like før deres overtagelse i 2000, deretter byttet de resten i renovasjonsperioden 2004-2006. Jeg kjenner ikke firmanavn. Tidligere eier har informert om at Arna Tak har lagt ny papp og tekket terrasse/tak over stue, samt at Bergen glass også har utført glassarbeid. Dette var før min eiertid. Nytt glassrekkverk balkong utenfor hovedsoverom er montert høsten 2022 av Solneset Mekaniske AS. I vinterhage ble gammel plastduk byttet til nye skyveglass i 2023 gjennom egeninnsats/dugnad. Skyveglassene kan løftes ut. Det ble også satt inn glassdør hvor det tidligere var duk. Duken ble av kommunen i fagnotat av 06.01.2014 vurdert som at ikke er et søknadspåliggende tiltak. Fylkesmannen har i brev (dok 10.12.2014, 2014/11533 423.1), kommentert at det ikke er merknader til dette. Det er derimot ikke søkt om å bytte ut duken til glass.

Arbeid utført av

Arna Tak, Bergen Glass, Solneset Mekaniske AS

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

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

Tilstandsrapport fra 2022.

Document reference: 1501250055

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

Det foreligger en avtale om strøm til naust fra bolighus da tidligere eier og eide ene naustet. Avtalen er beskrevet i erklæring datert 11.07.2022. Det er montert minusmåler i hus og naust. Erklæringen beskriver at det er nausteiers plikt å avlese strømforbruk månedlig, samt betaling for forbruk månedlig eller etter avtale med huseier. Vedlikehold av strømledning mellom hus og naust tilkommer nausteier. Dette har fungert uproblematisk. Ifølge tidligere eier har det tidligere vært trapper og terrasser som ikke har blitt godkjent nær sjølinje som har blitt fjernet og erstattet med mindre tiltak. Jeg har ute en egen privat blåse for båten vår på fellesområdet, denne er satt ut etter muntlig avtale med naboene, slik andre også har i samme område.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter utendørs i sameiets område som sameiet har brukt Pelias til, og har avtale på kontroller med.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Dokumenter

[StrÅ_m rettigheter naust erklæring-om-rettighet_bokm \(1\).pdf](#)

Document reference: 1501250055

Tilleggs kommentar

Boligen ble i 2004-2006 totalrenovert. I følge tidligere eier ble alt revet til stenderen, og ble bygd opp igjen med kledning, vinduer, alt av rør og el. Innvendig trapp ble flyttet for en bedre planløsning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Rabben	a945abe4227c35689408c1 64908567cfa4228d92	17.03.2025 14:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

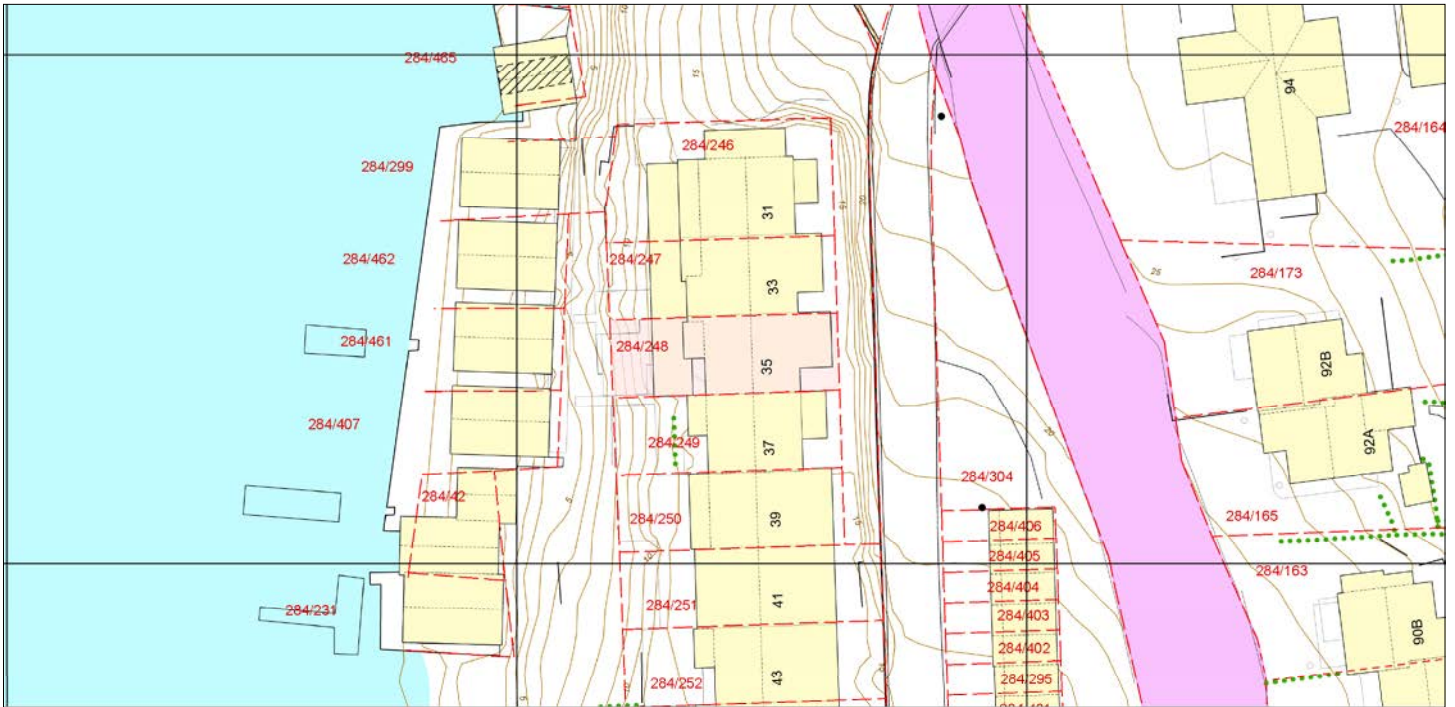
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 04.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/248/0/0

Adresse: Kjelånæ 35, 5264 GARNES



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

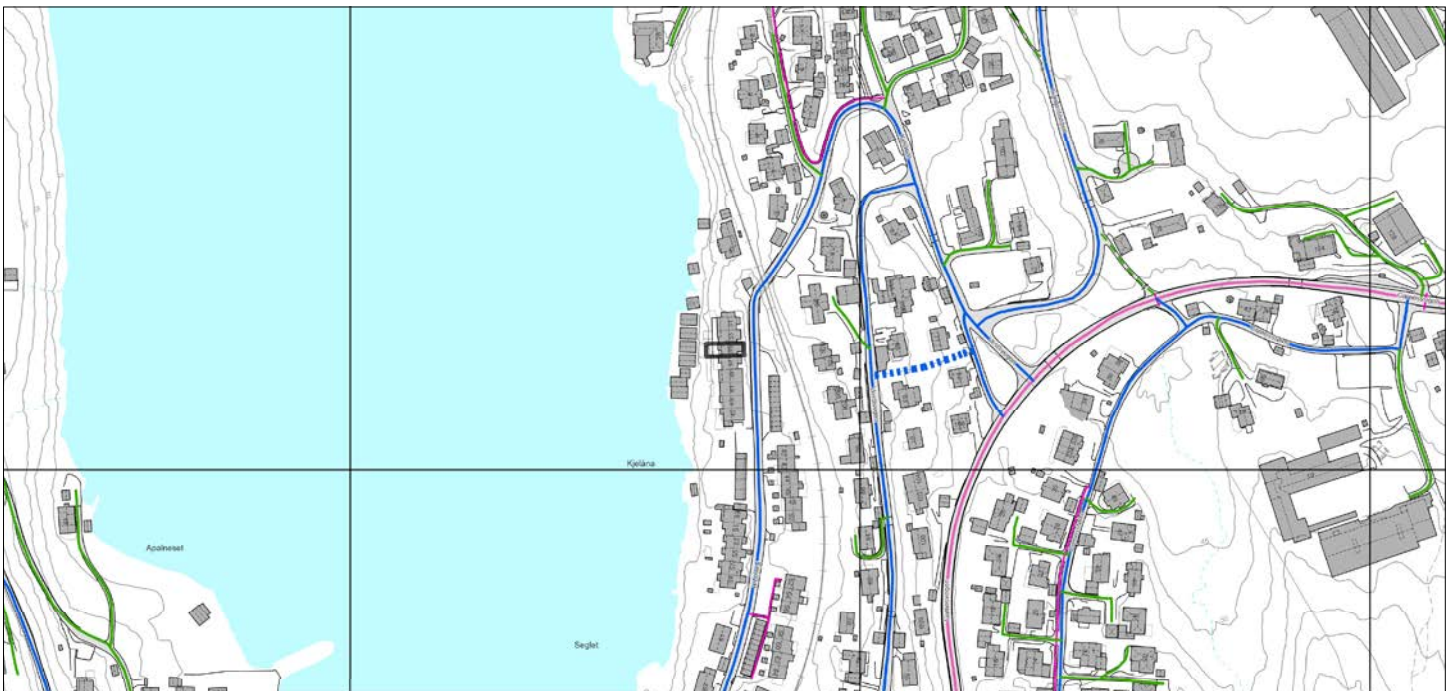


BERGEN
KOMMUNE

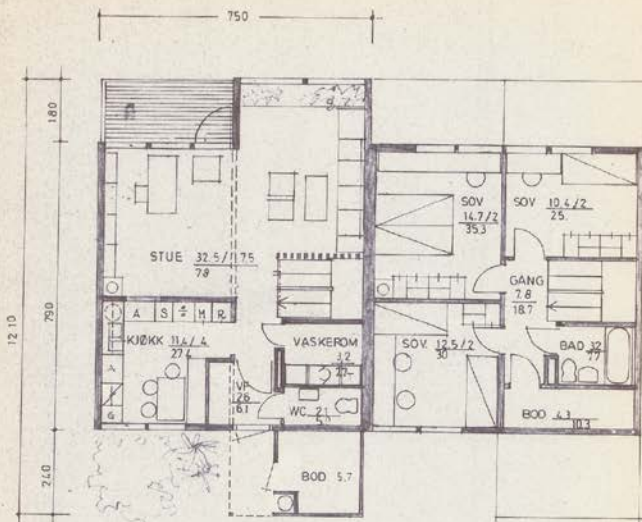
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/248/0/0
Adresse: Kjelånø 35, 5264 GARNES

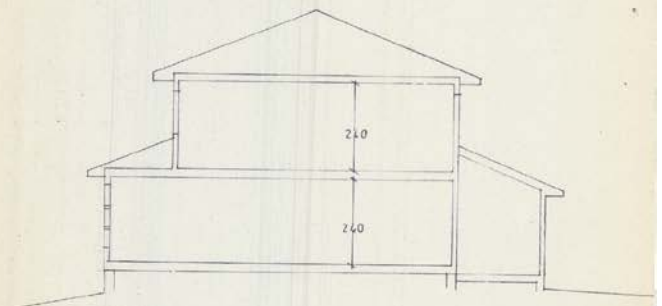


Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg



1. etasje

2. etasje



SNITT

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSVD.
20. 12. 77
Arkiv 603.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 MARS 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSVDDELINGEN
Tom Jørum

9.5-580^B
B: KOKK. NØKKEHJELPEN. OG TRAPP. 11-10-2
REVISJON A sp 22-9-77 DA

MOELVEN - GARNES

HUSTYPE A
HUS NR. 1-8 OG 9-14

NETTOAREAL: 119.6 m²

MÅL 1:100
DATO 20. 8. 76



NR. 104

Justerte VEDTEKTER FOR KJELÅNÆ GRENDALAG (justert 2022)

§ 1 Sameigets navn er Kjelånæ grendalag

§ 2 Eierskap

Kjelånæ grendalag består av 48 selveiende boenheter fordelt på 17 eneboliger og 31 boliger, fordelt på 6 rekker/grupper samt 41 selveiende garasjer i rekke. Disse 48 enhetene eier sammen med fellesarealene, med lik andel til hver, Gnr. Bnr 296/298/304

§ 3 Formål

Kjelånæ grendalag har til formål å ivareta boligeieres rettigheter og felles interesser, som vedlikehold av fellesarealer (strandsone/grøntarealer/lekeplasser/parkeringsplasser) samt besørge nødvendig snørydding av egne gangveier. Medlemmene er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av utgiftene til dette. (1/48)

Samtlige boligeiere eier, gjennom grendalaget, fellesarealene og har bruksrett til disse. Grendalaget skal ikke behandle eller ta stilling til tvistesaker mellom boligeiere eller mellom boligeiere og eksterne instanser/ selskaper.

§ 4 Medlemskap

Boligeiere er forpliktet til å være medlem av Kjelånæ grendalag. Ved salg av eiendom skal styret i grendalaget få melding om kjøpers navn og adresse.

§ 5 Kontingent

Årskontingenten for medlemmene fastsettes av årsmøtet, på grunnlag av medgåtte utgifter til vedlikehold og administrasjon. Medlems- og regnskapsåret er 01.01. – 31.12. En del av kontingenten kan øremerkes til dugnadsbetaling.

Årskontingenten betales forskuddsvis innen juni måned. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan, etter purring, bli ilagt renter i tillegg til utestående beløp.

s. 2

§ 6 Medlemmenes rettigheter og plikter .

Boligeierne /medlemmene har rett til å bruke fellesarealene til det de er ment å brukes til. Hver boligeier/ medlem skal stelle fint med fellesarealene. Etter bruk skal boligeier rydde opp/ordne etter seg. Den enkelte boligeier må ikke benytte fellesarealene slik at det er til unødig og/eller urimelig ulempe for øvrige boligeiere. Private tiltak kan ikke settes i gang eller avtales angående fellesarealer uten på forhånd å ha fått godkjenning fra styret eller ved vedtak fra årsmøtet.

Boligeierne har lik rett til parkering på fellesarealets parkeringsplasser. Parkeringsbestemmelser for fellesarealene vedtas på årsmøtet.

En boligeier kan etter avtale med styret og andre boligeiere ta seg av arbeid som er nødvendig for å hindre skade/ ødeleggelse på fellesarealet. Økonomiske utlegg til dette vil kunne bli dekket av grendalaget.

Boligeierne/medlemmene er forpliktet til å betale sin del (1/48) av utgiftene til vedlikehold av fellesarealer, som nevnt under § 3. Forslag om spesielle tiltak/utbedringer/endringer på fellesarealet som vil kreve en økonomisk innsats av alle boligeiere i grendalaget ut over kontingentinnbetaling må inneholde begrunnelse, kostnadsvurdering og tidsramme samt være meldt som sak til årsmøtet.

Medlemmene i Kjelånæ grendalag er forpliktet til å motta valg til styret i grendalaget.

All skriftlig kommunikasjon mellom medlemmene og grendalaget internt skal foregå elektronisk, med mindre andre forhold for brev på papir påberopes.

§ 7 Styret

Kjelånæ grendalag ledes av et styre på fem faste medlemmer samt to varamedlemmer. Styret består av leder, som velges særskilt, sekretær, kasserer og to faste styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Varamedlemmer har til vanlig møte- og talerett, men ikke stemmerett. Funksjonstid er to år og en del av styret er på valg hvert årsmøte. To faste styremedlemmer samt to varamedlemmer det ene året og leder og to styremedlemmer det påfølgende året. Tjenesten i styret begrenses til to perioder (4 år). Hver boligeier er forpliktet til å motta valg til styret, men ikke til å motta gjenvalg.

Leder og kasserer har prokura for grendalaget. Styret disponerer den årlige kontingentinnbetaling og redegjør for bruk ved årsmøtet.

Leder innkaller til styremøte ved behov og styret er beslutningsdyktig ved minst 3 fremmøtte. Styrereferatet sendes styrets medlemmer, eventuelt refereres ved neste styremøte.

Styret skal se til at fellesarealet har et forsvarlig vedlikehold samt følge opp vedtak fra årsmøtet innenfor det vedtatte budsjett. Styret skal ivareta medlemmenes interesser overfor kommunale instanser og andre offentlige organer samt ta ta stilling til saker og nabovarsler som mottas og behandles.

Styrearbeid anses som gjennomført dugnad.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er høyeste myndighet i Kjelånæ grendalag. Alle boligeiere har forslags- og stemmerett, 1 stemme pr. husstand. Hver møtende boligeier kan i tillegg ha inntil 2 fullmakter med opplysning om hvilken sak/saker fullmakten gjelder. Det er ikke anledning til forhåndsstemming. I saker der en eller flere boligeiere er direkte berørt eller har særskilte fordeler av et forslag, vil disse ikke være stemmeberettiget(e) i angjeldende sak. Taleretten vil fortsatt gjelde. Et **vanlig** forslag ansees vedtatt når det har en stemme mer enn halvparten av stemmene. (Eks. 25/ av 48 stemmer/» vanlig flertall») Ved stemmelikhet kan et vedtak fattes med loddtrekning mellom to forslag. Vedtektsendring krever 2/3 flertall («absolutt flertall»). Dette gjelder også ved forslag om **større** investeringer/utlegg ut over den årlige kontingentinnbetalingen. **Alle** boligeiere/rettighetshavere telles med i avstemmingene.

Ved forslag om salg eller varig endring av bruk kreves **enstemmighet** fra alle boligeiere/rettighetshavere. Dette gjelder også ved utleie av fellesarealer ut over 10 år. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak som strider mot Lov om sameige.(lov-2015-09-04-91 fra 01.01.2016)

Årsmøtet holdes innen utgangen av april hvert år. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være kommet til styret innen 01.03 samme år. Styret skal på forhånd varsle boligeierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Melding om årsmøtet sendes grendalagets medlemmer minst to uker før møtedato. Skriftlig innkalling, sendt elektronisk, skal angi tid/sted for møtet, ha med årsmelding fra styret, revidert regnskap og forslag til budsjett samt redegjørelse for saker som er ønsket til behandling.

Saker som ikke er fremmet innen fristen, skal ikke behandles på varslet årsmøte, men kan da meldes inn til neste årsmøte som ønsket sak.

Årsmøtet ledes av dirigent, valgt ved møtestart. Årsmøterefereent velges ved møtestart og protokollen undertegnes av referenten, møteleder og en av årsmøtedeltakerne, valgt på møtet.

Årsmøtet behandler:

- a) Registrering av stemmeberettigede og fullmakter til møtet.
- b) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- c) Valg av møteleder, referent og protokollsignatør, evt. også tellekorps.
- d) Referat fra forrige årsmøte.
- e) Styrets årsberetning.
- f) Grendalaget årsberetning m. Revisjonsberetning
- g) Innkomne forslag
- h) Budsjett for kommende år.
- i) - Planer/evt. handlingsprogram/vedlikeholdbehov
- j) - Kontingentfastsettelse
- k) Valg av:
 - l) leder
 - faste styremedlemmer (som er på valg)
 - varamedlemmer
 - revisor
 - valgkomité (2 medlemmer/ for 2 år, velges alternativt, velger selv leder)

Benkeforslag til styret godtas, forutsatt at kandidat(er) er forespurt og har akseptert nominasjonen på forhånd. Årsmøtereferatet sendes samtlige boligeiere etter protokollsignering, senest 4 uker etter årsmøtet.

§ Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig, eller når minst 10% (5 personer) av medlemmene skriftlig krever dette. Innkalling sendes ut fra styret i henhold til vanlig prosedyre for årsmøteinnkalling. Innkallingen sendes med minst 2 ukers varsel og skal inneholde tid/sted for møtet samt sakliste med saksredegjørelse.

Nabolagsprofil

Kjelånæ 35 - Nabolaget Seim - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Garnesstølen Linje 28, 92, 95, 910, 911, 920, 925	10 min 0.7 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 4.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 27.7 km
Bergen Flesland	37 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 322 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	12 min 0.9 km
Arna videregående skole 200 elever	9 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Arna VGS - Vestland fylkeskommune	9 min
-----------------------------------	-------

«Nær skoler, kunstgressbane, turterreng, badeplass, rolig strøk og gode solforhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

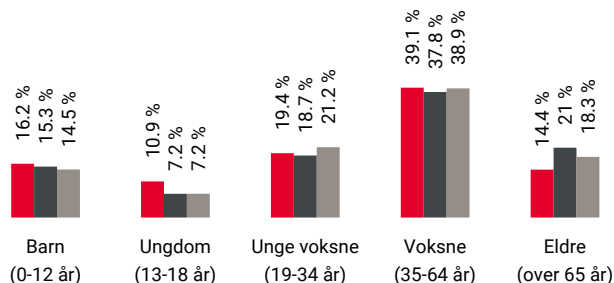
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seim	1 353	532
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Garnes gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	17 min 1.1 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	5 min 2.8 km
Bogane barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien PostNord	5 min 2.5 km
Kiwi Indre Arna	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



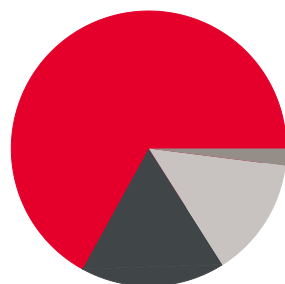
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Garnes skole Aktivitetshall	12 min	0.9 km
	Bjørnarhallen Aktivitetshall	12 min	0.9 km
	Aktiv365 Arna	5 min	
	Arna Treningssenter	8 min	

Boligmasse

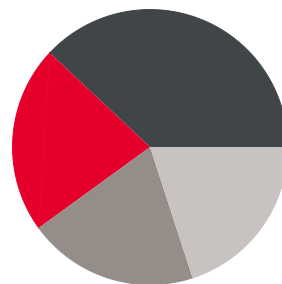


67% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester

	Øyrane Torg	7 min
	Apotek 1 Arna	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

Seim
 Indre Arna
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kjelånæ 35
5264 GARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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