

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 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 850,-
Total ink omk.: Kr 10 148 850,-
Selger: Bente Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1931 / 1978
BRA-i/BRA Total 129/199 kvm
Tomtstr.: 3413.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 40
Gnr. 286, bnr. 669
Oppdragsnr.: 1501250278

Enebolig med naust på stor tomt ca. 3,4 mål | Utviklingsmuligheter!

Velkommen til Garnesvegen 8.

Dette er en sjelden eiendom hvor tomten er hele 3 413 m². Byggene på eiendommen består av enebolig og uthus. Naust på eget bnr. 669. Nydelig beliggenhet ved Arnavågen og gangavstand til "alt" i Indre Arna.

Sjelden mulighet for både privatpersoner som ønsker å bo usjenert og tett på sjøen, og for en utbygger som ønsker å utvikle eiendommen videre med flere nye boenheter. Eiendommen er i Byfortettingssonen. Som kjent er planarbeid med områderegulering for Arna avsluttet. Dette åpner for private planinitiativ.

Boligen og naustet holder en enkel standard og har behov for oppussing. Allikevel er det flere gode kvaliteter i boligen og huset har nylig vært bebodd.

Eiendommen ble opprinnelig etablert som landsted for Gottfred Gundersen og frue i 1931, de ga den navnet Kveldtun. Boligen ble tegnet av arkitekt Johan Lindstrøm. Som en kuriositet kan nevnes at det ikke tok mer enn to måneder fra eiendommen ble kjøpt til huset var ferdig oppført!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	79
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 43 m² Uinnredede kjellerrom, bod

1. etasje

BRA-i: 129 m² Vindfang 2,2 m²

Gang 12,9 m²

Stue 39,4 m²

Kjøkken 12 m²

Toalettrom 1,5 m²

Bad 5,4 m²

Vaskerom 6 m²

Soverom 11,1 m², 5,8 m², 9,2 m², 8,1 m² og 9,6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

Terrasse 16 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3413.4 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og unik tomt opparbeidet med grøntareal og enkel beplantning. Eiendommen ligger flott til ved sjøen, med fri og nydelig utsikt over Arnavågen. Tomten er opparbeidet med enebolig, naust og parkeringsmuligheter.

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

Beliggenhet

Garnesvegen 8 har en svært sentral beliggenhet i Indre Arna. Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Øyrane Torg hvor du finner et godt servicetilbud med flere butikker, apotek, vinmonopol m.m. Ved Øyrane torg er togstasjonen og Arna terminal - et kollektivt knutepunkt. Fra togstasjonen bruker toget under 10 minutter til Bergen sentrum. Toget går hvert 15. minutt mellom Arna og Bergen i rushtiden og frem til kvelden. Ved togstasjonen ligger også Arna terminal, med avganger mot blant annet Osterøy, Åsane og Nesttun.

I minutters gangavstand fra boligen finner man frisør, tannlege, skoler og barnehager, idrettsbaner og turterreng - med andre ord er det rikelig med servicetilbud i gangavstand fra boligen. Ellers kan man også spasere til Rema 1000 eller Kiwi når man skal få unnagjort ukeshandelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med glasert teglstein.

Plassbygget takkonstruksjon

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner, fra 1931 og fra 1978.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer. Varierende alder for vinduene.

Dører:

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

Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Ytterdør i vaskerom med koblet glass i malte trekarmer.

To malte dører i kjeller.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille.

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

Selgers egenerklæring

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

- Ja. I følge leietaker har det vært en drypplekkasje inne i veggen ved dusjen.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker er veggen åpnet opp og nye veggplater satt inn. Utført mellom 2022 og 2024.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av leietaker, som har opplyst følgende: På bad: Ny sluk, nytt gulvbelegg, nytt dusjkabinett, nytt baderomsmøbel. På vaskerom: Nytt gulvbelegg, nye veggplater, ny utgangsdør, nytt røropplegg for mulig dusjkabinett (ikke etablert) Arbeid utført mellom 2022 og 2024 Arbeidet er utført mellom 2022 og 2024

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

- Ja

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

Se over - jeg har ikke mer detaljert informasjon enn det som fremkommer der

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

- Ja Fuktinntrenging i kjeller. Fuktskader i himling i kjeller pga lekkasjen på badet.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet råttent tregulv i kjeller. Fjernet himling under bad.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker har yttervegg mot sør fått ny duk og ny kledning. det er også skiftet ut noen mønebord og noen vannbord.

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

- Ja

Har ikke detaljert kunnskap om dette.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Mange av vinduene er byttet ut. Som det fremgår av tilstandsrapporten er vinduene av ulik alder.

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

- Ja

Det er fukt i kjeller

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Råttent tregulv er fjernet, men årsaken til skaden er ikke avklart.

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

- Ja

Se punkt 10

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 10

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

- Ja

Det har vært mus i grunnmur, vegg og gulv.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker har det vært gjort tiltak med noe pussing av
grunnmur.

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

- Ja

Varmepumpe lager støy

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Lekkasje fra skorstein

Knust plate i peisinnsats.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varme as

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn metallrør i skorstein. Knust plate i peisinnsats er ikke
utbedret. Årstall er usikkert.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varme as

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere åpen peis er erstattet med peisinnatts

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Dr. Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til større hovedsikring Oppgardering i sikringsskap, se forøvrig qr kode i sikringsskap.

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

- Ja

Kommuneplanen åpner for økt utnyttelse av eiendommen.

Det kan komme en turvei langs sjøen fra Storneset til Øyrane torg (jf. pågående arbeid med områdeplan for Storneset)

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

- Ja

Huset var opprinnelig et fritidsbolig. Fikk nytt tilbygg og omgjort til bolig i 1978/79

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Byggetillatelse gitt 26.05 1978

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

- Ja

Det har aldri vært flom her, men i følge NVE er området langs bekken vist med laveste grad av aktsomhetsområde for flom.

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

- Ja

Beboere i naboblokken har ønsket å få fjernet noen trær på tomten. Dette har vært løst i minnelighet, og sameiet fikk tillatelse til å fjerne noen trær.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Det ble oppført ett lite dukkehus sammen med boligen i 1931, nede ved bekken. Jeg

kjenner ikke til tilstanden på bygget, men det er ikke vedlikeholdt, og har trolig store skader.

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

- Ja

Det medfølger naust på bnr. 669. Alder på naustet er ukjent og det har enkel standard.

Innhold

Boligen inneholder:

Vindfang 2,2 m²

Gang 12,9 m²

Stue 39,4 m²

Kjøkken 12 m²

Toalettrom 1,5 m²

Bad 5,4 m²

Vaskerom 6 m²

Soverom 11,1 m², 5,8 m², 9,2 m², 8,1 m² og 9,6 m²

Innvendige overflater:

Laminat og belegg på gulver.

Panel, tapet, platet og malte vegger.

Malte plater i himlinger.

Standard

Velkommen til Garnesvegen 8. Dette er en sjelden eiendom med enebolig, stor tomt, eget naust og en nydelig beliggenhet ved Arnavågen. Eiendommen fremstår som en sjelden mulighet for deg som ønsker å bo usjenert og tett på sjøen, med eget naust – perfekt for bading, båtliv og rekreasjon. Her kombineres landlig ro og naturskjønne omgivelser, med en sentral beliggenhet.

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Øyrane Torg med en rekke butikker og spisesteder, Arna stasjon og Arna terminal - et kollektivt knutepunkt.

Tomten har et areal på hele 3 413,4 m² . Naust på eget bnr.

Stue:

Stuen er på 39 m² og fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, med peisinnsats som bidrar til lun stemning på kjølige dager. Det generøse arealet i rommet gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord. Vindusflatene i rommet bidrar til godt med lysinnslipp, i tillegg til at de rammer inn den unike utsikten over Arnavågen.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 16 m² belagt med steinheller, hvor man kan nyte utsikten og nærheten til sjøen.

Kjøkken:

Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet er praktisk innredet med glatte, malte fronter og laminat benkeplate, og er tilrettelagt for oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken.

Soverom:

Boligen har totalt fem soverom med varierende størrelse, på 11,1 m², 9,6 m², 9,2 m², 8,1 m² og 5,8 m². Rommene gir fleksible bruksmuligheter og kan benyttes som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom etter behov. Soverommene har plass til standard soveromsinnredning.

Bad:

Badet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, samt platet og malte vegger og malte himlingsplater. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med møbler og wc. Følgende oppgraderinger er gjort i nyere tid: Ny sluk, nytt gulvbelegg, nytt dusjkabinett og nytt baderomsmøbel.

Vaskerom:

Boligen har et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Følgende arbeid er gjort i nyere tid: Nytt gulvbelegg, nye veggplater, ny utgangsdør og nytt røropplegg for mulig dusjkabinett (ikke etablert).

Toalettrom:

Separat toalettrom med belegg på gulv samt platet og malte vegger og himling. Rommet er innredet med wc og servant.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen er over 50 år gammel.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Teglstein har en normal levetid på opp til 60 år. Glasert teglstein har vesentlig lengre levetid. Tilstandsgrad 2 er valgt, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt, samt at det var tegn til at det har vært lekkasjer.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke snøfangere på hele taket.

Enkelte takrenne nedløp er ikke ledet bort fra bygget. Tilstand på eventuelle rør ned i bakken er ikke kjent.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket. Det bør foretas ytterligere undersøkelse av rørene som er ned i bakken under takrenne nedløpene. Det nærmer seg tid for å skifte beslag, takrenner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Flere råteskadde bord på fasadene.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadde bord må skiftes.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Punkter isolerglass i terrassedør. Eldre kjellerdører og terrassedør.

Tiltak: Punktert isolerglass og kjellerdører bør skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Lavt og værslitt rekkverk.

Tiltak: Rekkverket bør heves og vedlikeholdes.

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

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

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

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank er over 20 år gammel og har rustskader.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det nærmer seg tid for å skifte varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §

2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker i grunnmur i kjellerbod.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene bør utbedres.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det ledes enkelt vann gjennom plen og inn mot grunnmur.

Tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etableres tettere masse, eller duk under plen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegger i dusjkrok tåler ikke vannsøl.

Tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Vegger i dusjkrok må utbedres.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er over 50 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue. Det meste av gulv mot grunn er fjernet. Det er ikke fuktsperre mot grunn.

Tiltak: Det er i eldste delen av bygget skjevhetene er størst. Det bør foretas kontroller fremover, for å undersøke om skjevhetene blir større og om det er pågående setninger i bygget. Kostnadsestimat er for oppretting og reparasjon av skjevheter, ikke for utbedring av eventuelle setninger i grunn.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er ikke ildfast plate på gulv foran peis. Sprukket stein inne i peisinnsatsen.

Tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Ildfast plate må monteres og stein inne i peisen må skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fukt, råteskader og skader etter mus i utforede vegger i kjeller. Det er montert isopor bak panel i et rom.

Tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne

murkonstruksjoner med god utlufting. Treverk og isopor innvendig mot grunnmur må fjernes. Utforede yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom. Kostnadsestimat er kun for rivning, ikke gjenoppbygging.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er fukt på gulv og vegger i kjeller. Deler av gulv mot grunn er fjernet.

Tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Dreneringen utvendig må utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er over 40 år gammelt.

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er ikke bygget for å fungere som et våtrom. Gulvbelegget er ikke limt oppetter vegg eller dørstokker, men er skjært langs gulv.

Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Gulvet tåler ikke vannsøl og må utbedres.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det var ikke tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen. Det er fuktmerker over vinduer, vinduskarm og i skråtak i stue.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør etableres tilkomst og foretas undersøkelser av takkonstruksjonen.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Begrenset tilkomst til krypkjeller. Spor etter mus i krypkjeller. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Tiltak: Husets krypekjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har tilstrekkelig inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere bedre inspeksjonsmuligheter.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger bak installasjoner er yttervegg.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Gulv og vegger må utbedres til å tåle vannsøl.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer som står i boligen under visning medfølger handelen. Tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, disse selges som de står.

Parkering

Parkering for flere biler på egen eiendom.

Diverse

Informasjon fra elsikkerhet:

"Anlegget var sist kontrollert 02.03.2006."

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

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

Energi

Oppvarming

Peis med innsats i stue.

Varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 900 000

Kommunale avgifter

Kr 12 866

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, eiendomsskatt og renovasjon.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 934 155

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 736 621

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Eiendom: Gårdsnummer 286, bruksnummer 40 i Bergen kommune.

Naust: Gårdsnummer 286, bruksnummer 669 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/286/40:

01.05.1931 - Dokumentnr: 900237 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

- Gjerdeplikt.

Iht skjøte fra 1931:

- Kjøper må ikke plante eller la vokse skogstrær her fra unntatt alminnelig hage- og prydtrær ved parsellens østlige grense så de vil kunne sjenere selgerens eiendom.

08.06.1931 - Dokumentnr: 900327 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:286 Bnr:1

- Grunnet dokumentets alder, er det vanskelig å tyde skriften i dokumenter. Men det går frem at parasellen har rett til å benytte den for gården Seim og opparbeide eller delvis opparbeide vei fra hovedveien til sjøen mot deltagelse i vedlikeholdet. Parasellen har rett til vann fra hovedbruket og legge ledning over samme i tilfelle vann ikke kunne finnes på hovedbruket. Det går også frem en gjerdeplikt.

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

Overføringslinjer og kabler i Bergen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Registrering av elektriske kraftledninger, overføringslinjer og kabler i Bergen.

Overføringslinjene og kablene går over eiendommen.

08.06.1931 - Dokumentnr: 900327 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:1

03.11.2000 - Dokumentnr: 31238 - Målebrev

over del av grensen mellom bnr. 40 og 227

m/grensejustering mot bnr. 227

01.01.2020 - Dokumentnr: 426312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:40

08.06.1931 - Dokumentnr: 990110 - Bestemmelse om vannrett

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

Med flere bestemmelser

- Rett til vann fra hovedbruket hvor det finnes og legge ledning.

10.07.2013 - Dokumentnr: 581148 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:286 Bnr:227

- Rettighetshaverne gnr 286 bnr 40, 560 og 561 har rett til å benytte privat vei som kjøreadkomst til egen eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig datert 09.02.1981. Ferdigattesten er gitt etter byggetillatelse datert 26.05.1978 som omhandler tilbygg.

Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og godkjente tegninger knyttet til tilbygget og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det foreligger noen avvik mellom tegninger knyttet til tilbygget og dagens bruk. Soverommet ved inngangspartiet er opprinnelig WC rom og deler av hall/mellomgang. Soverommet ved stue er opprinnelig tv-stue i tegningene. Det foreligger ingen bruksendring av arealet.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på naustet, og megler kan derfor ikke garantere at det er lovlig oppført, eller om det er foretatt noen søknadspliktige tiltak. Byggeår på naust er ukjent, men naustet fremkommer på flyfoto fra 1965.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for bolig; endring/ombygging og tilbygg datert 22.04.1978.
- Erklæring; bnr 227 gir bnr 40 rett til å føre opp tilbygg inntil 2 meter fra felles grense, datert 16.05.1978.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg enebolig datert 26.05.1978.
- Tegninger og kart stemplet med godkjenning på vilkår 26.05.1978.
- Sjekkliste for melding om mulige ulovligheter, stemplet 26.04.2013. Rapport fra besiktelsen: Naust fremkommer på flyfoto fra 1965. Arkiveres uten videre oppfølging.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Det foreligger tinglyst veirett til boligen. Det er ingen tinglyst gang- eller adkomstrett til naustet.

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 ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Eiendommen har ikke septiktank

Eiendommen har direkte utslipp til sjø via en privat ledning. Eier kan få pålegg om å etablere minirensanlegg/septiktank. Hvis det blir lagt offentlige avløpsledninger som fører til rensanlegg i området kan eiendommen få pålegg om å koble seg til disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, friområde i sjø og vassdrag og gangvei.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 16570000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 227 MFL., SEIMSTRANDA

Ikrafttrådt: 21.06.2004

Saksnr: 200106381

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, friområde i sjø og vassdrag og gangvei.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71190000

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

Saksnr: 202227773

Dekningsgrad: 100,0 %

- Formålet med planprogrammet er å tilrettelegge prosess og rammer for arbeidet med områderegulering for Storaneset. Formålet med områdereguleringen er å transformere Storaneset fra dagens ensidige næringsområde til et fremtidig funksjonsblandet byutviklingsområde. I dette ligger det at det skal undersøkes utnyttelse, kvalitet i byrommene, potensiale for gjenbruk av dagens bygningsmasse og gode forhold for myke trafikanter.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Sentrumsformål. Beskrivelse: Byfortetnings sone. Dekningsgrad: 79,6 %

Arealformål: Grønnstruktur. Beskrivelse: Grønnstruktur. Dekningsgrad: 20,4 %

Arealformål: Friluftsområde. Beskrivelse: Friluftsaområde. Dekningsgrad: 0,1 % (1,5 m²)

Hensynssoner i kommuneplanen:

Landskap: Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 99,2 %.

Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna. Dekningsgrad 100 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 0,4 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 9940000

Plannavn: ARNA. KDP INDRE ARNA

Ikrafttrådt: 13.09.2004

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder, friområder, LNF-område i sjø og vassdrag og vannareal for alment friluftsliv.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

Krav om reguleringsplan. Dekningsgrad 100 %.

Retningslinjeområder i kommunedelplanen:

121 - Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates. Dekningsgrad 51,2 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

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

- flere boliger

- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planid: 17580000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 94, 110, 227 OG GNR 287 BNR 841, 843, ARNA
PRESTEGÅRD, BARNEHAGE

Saksnr: 200304910

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2004. Gjelder Årnavegen 1, 3, 5 og 15.

Formålet med planen er å:

- regulere inn en ny barnehage i Indre Arna i tråd med vedtatt utbyggingsprogram for barnehager i Bergen
- sikre bevaringsstatus på Arna Prestegård som offentlig bygning
- definere fremtidig utnyttelse og bruk av Ådnavegen nr 1 og nr 3 til kombinert bolig- og forretningsformål
- sikre at Ådnavegen nr 5 skal skifte bruk fra bolig til offentlig område og at eiendommen skal inngå i barnehagens fremtidige område.

Planid: 63560000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 692 MFL., FV 276 GARNESVEGEN, GARNES - INDRE
ARNA

Saksnr: 202220452

- Planen er utgått/erstattet i kommunens sider.

Planid: 16570001

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 227, INDRE ARNA, SEIM, B3, B4, B6 OG B7

Saksnr: 200514480

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2006. Gjelder for Garnesvegen 6 og 14.
- Gjelder flytting av gangveg over jernbanen.

Planid: 16570002

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 563 MFL.

Saksnr: 201001612

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2011. Gjelder for deler av Ganesvegen, ved nr 4 og 6.
- Målet med reguleringsendringen er å regulere bort/fjerne planovergangen over jernbanesporet i planområdet.

Andre opplysninger:

Deler av eiendommen (0,4%) antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulighet for snarlig overlevering.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

248 850 (Omkostninger totalt)

265 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 148 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 165 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 168 550 (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 248 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. 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 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.01.2026

















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









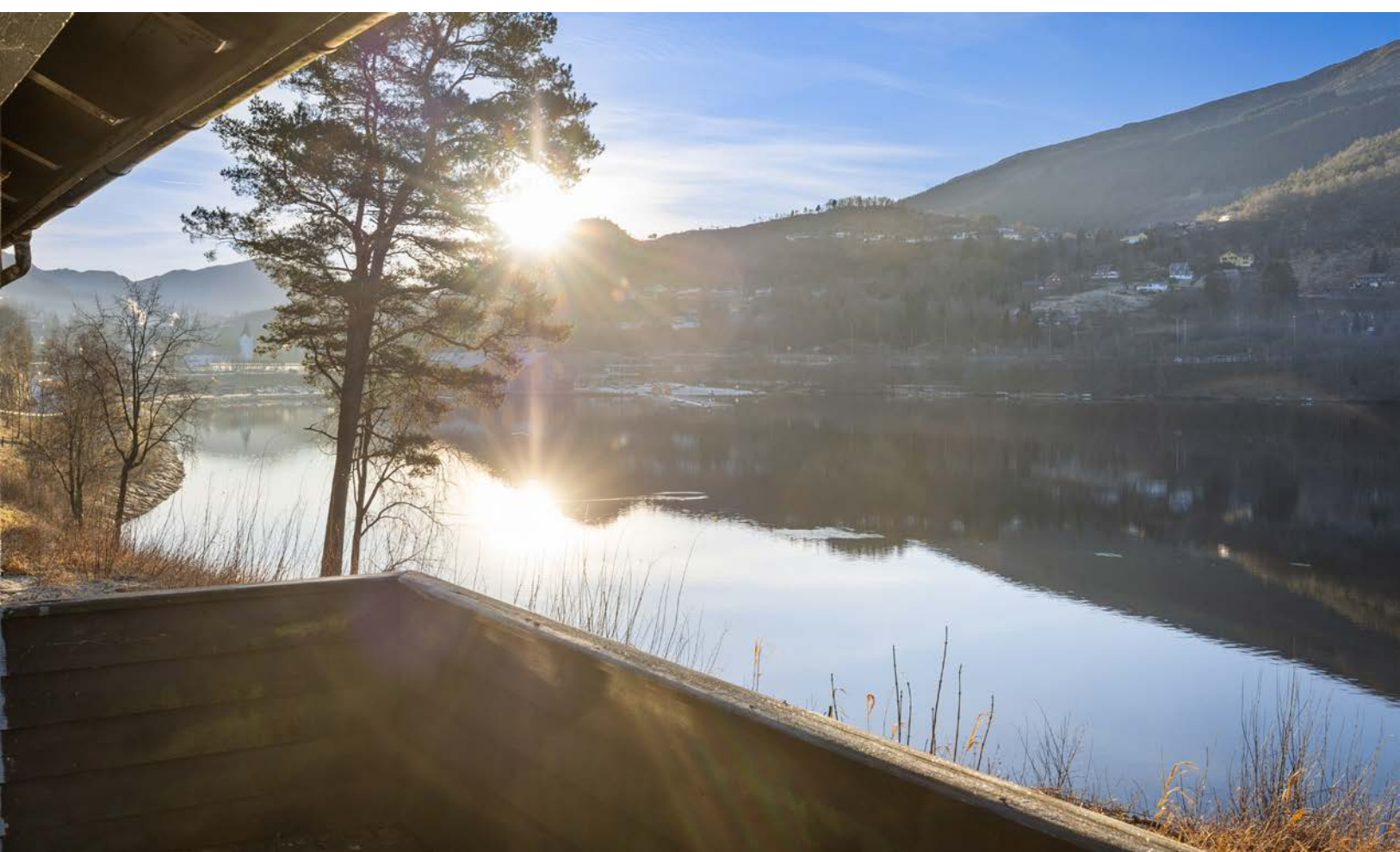




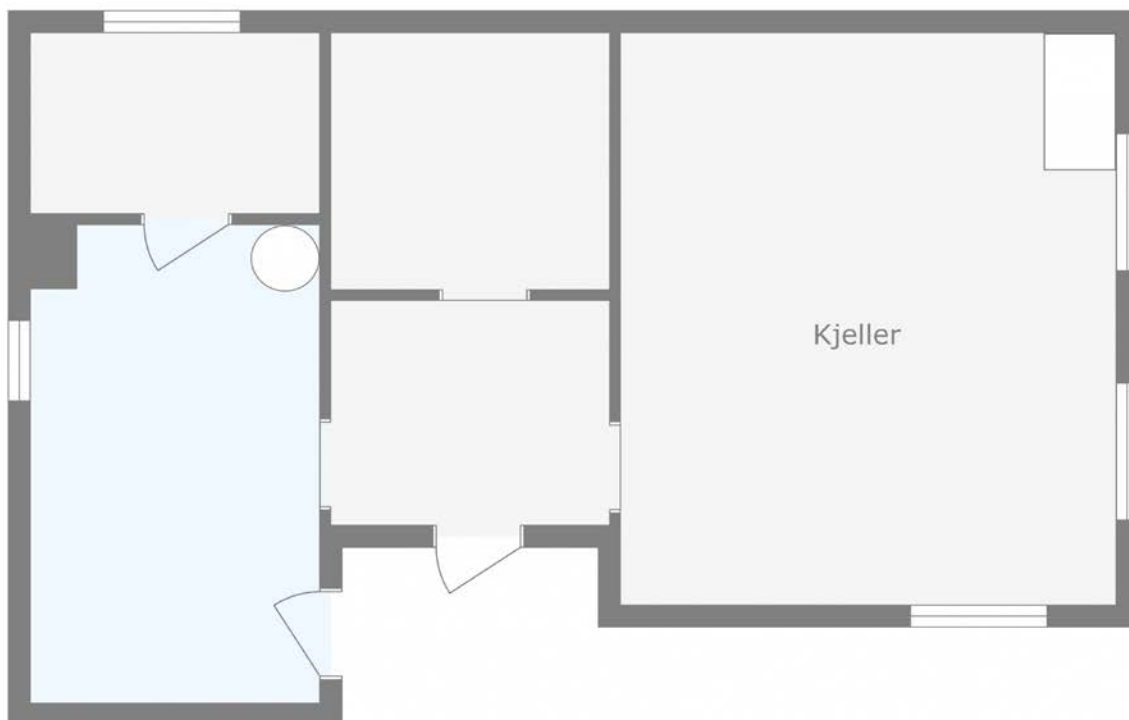












Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Garnesvegen 8, 5260 INDRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 286,286, bnr. 669,40, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 15943-2612

Referansenummer: LW5529

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1931 og tilbygget i 1978/79, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924 og i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1931 og 1978/79. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for oppussing, reparasjoner og vedlikehold. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert teglstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner, fra 1931 og fra 1978/79.
Plassbygget takkonstruksjon
Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer. Varierende alder for vinduene.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Ytterdør i vaskerom med koblet glass i malte trekarmer.
To malte dører i kjeller.
Steinhelleplatting på 16 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og belegg på gulver.
Panel, tapet, platet og malte vegger.
Malte plater i himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Peis med innsats i stue.
Kjeller ligger delvis under terreng.
Krypkjeller under uisolert trebjelkelag.
Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1978/79. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Platet og malte vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er funnet andre avvik i badet.

Vaskerom

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte malte fronter og laminat benkeplate.
Tilrettelagt for oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har belegg på gulv, platet og malte vegger og himling.

Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i bod i kjeller.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 11 kurser og overspenningsvern.
Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur og ringmur i betong og naturstein.
Plen og steinheller rundt bygget.
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

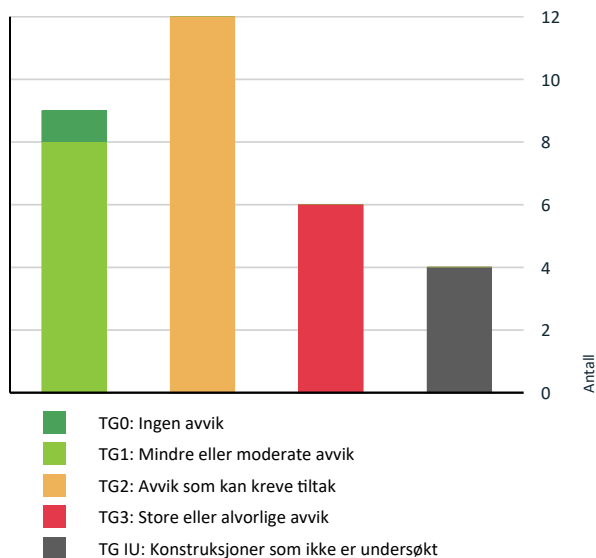
[Gå til side](#)

Enebolig

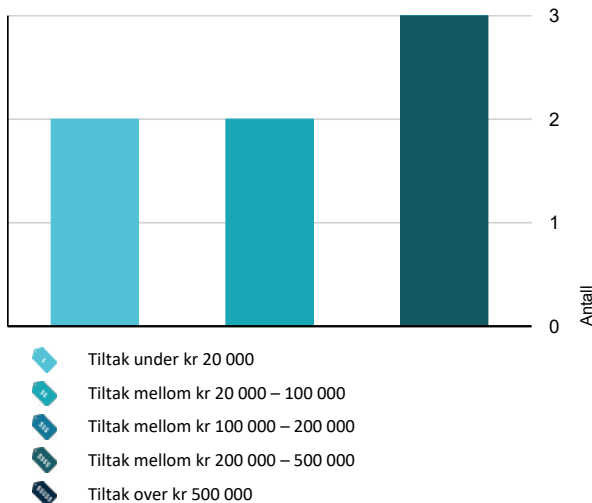
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1931

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

Tilbygg / modernisering

1978

Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med glasert teglstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

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

Årstall: 1970

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er over 50 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Teglstein har en normal levetid på opp til 60 år. Glasert teglstein har vesentlig lengre levetid. Tilstandsgrad 2 er valgt, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt, samt at det var tegn til at det har vært lekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på hele taket.

Enkelte takrenne nedløp er ikke ledet bort fra bygget.

Tilstand på eventuelle rør nedi bakken er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Det bør foretas ytterligere undersøkelse av rørene som er nedi bakken under takrenne nedløpene.

Det nærmer seg tid for å skifte beslag, takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner, fra 1931 og fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Flere råteskadde bord på fasadene.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadde bord må skiftes.

TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker over vinduer, vinduskarm og i skråtak i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilkomst og foretas undersøkelser av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer. Varierende alder for vinduene.

TG 2 Dører

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

Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Ytterdør i vaskerom med koblet glass i malte trekarmer.

To malte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Punkter isolerglass i terrassedør.

Eldre kjellerdører og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkttert isolerglass og kjellerdører bør skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med steinheller, på 16 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Lavt og værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør heves og vedlikeholdes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og belegg på gulver.

Panel, tapet, platet og malte vegger.

Malte plater i himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille, fra 1931 og fra 1978/79.

Vurdering av avvik:

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

Det er over 50 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue.

Det meste av gulv mot grunn er fjernet.

Det er ikke fuktsperre mot grunn.

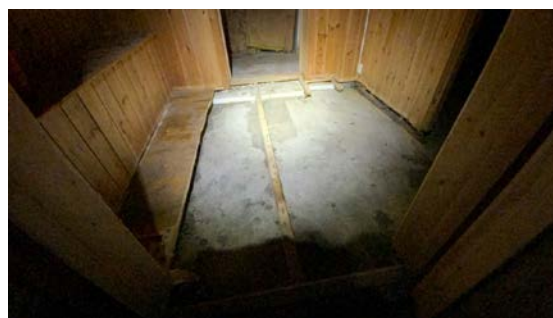
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i eldste delen av bygget skjevhetene er størst. Det bør foretas kontroller fremover, for å undersøke om skjevhetene blir større og om det er pågående setninger i bygget.

Kostnadsestimat er for oppretting og reparasjon av skjevheter, ikke for utbedring av eventuelle setninger i grunn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Radon

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

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.

Skorsteinen er innvendig foret med stålrør i ca 2010.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er ikke ildfast plate på gulv foran peis.

Sprukket stein inne i peisinnsatsen.

Konsekvens/tiltak

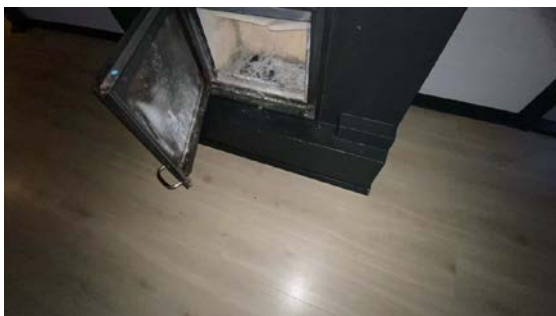
- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate må monteres og stein inne i peisen må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fukt, råteskader og skader etter mus i utforede vegger i kjeller.
Det er montert isopor bak panel i et rom.

Konsekvens/tiltak

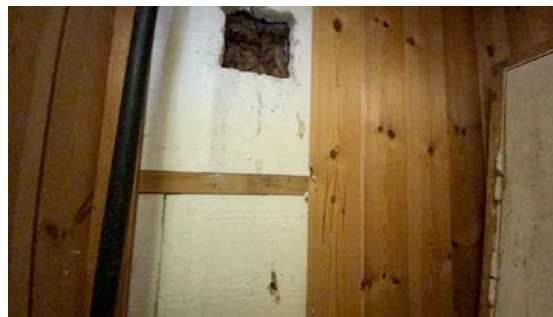
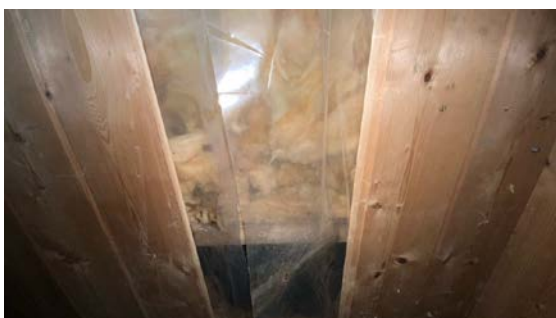
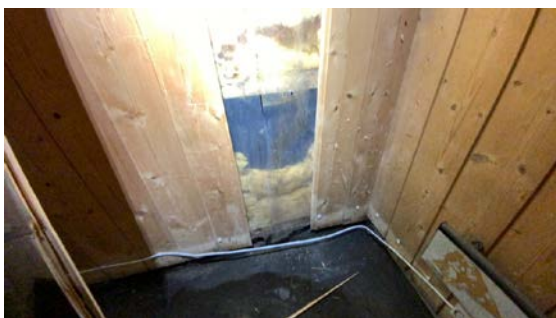
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Treverk og isopor innvendig mot grunnmur må fjernes.

Utforede yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.
Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

Kostnadsestimat er kun for rivning, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypjkjeller

Krypjkjeller under uisolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Begrenset tilkomst til kryptkjeller.

Spor etter mus i kryptkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Husets kryptkjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har tilstrekkelig inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom kryptkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere bedre inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad fra 1978/79. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Platet og malte vegger og malte himlingsplater. Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken. Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er over 40 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er funnet andre avvik i badet.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vegger i dusjkrok tåler ikke vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Vegger i dusjkrok må utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er ikke bygget for å fungere som et våtrom. Gulvbelegget er ikke limt oppetter vegg eller dørstokker, men er skjært langs gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Gulvet tåler ikke vannsøl og må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Vegger bak installasjoner er yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

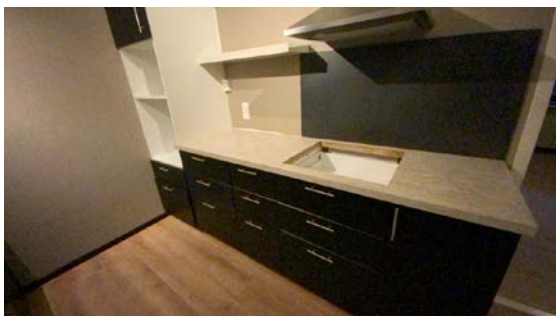
Gulv og vegger må utbedres til å tåle vannsøl.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte malte fronter og laminat benkeplate.
Tilrettelagt for oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, platet og malte vegger og himling.

Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre/opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Varmtvannstank er over 20 år gammel og har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tid for å skifte varmtvannstank.



1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 11 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Eier har ikke bodd i boligen på mangen år, så det er ikke noen som kan gi opplysninger om historien til det elektriske anlegget. Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent, men det ble foretatt flere oppgraderinger i 2023/24. Dokumentasjon for de arbeidene er tilgjengelig i qr-kode i sikringsskap.

Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

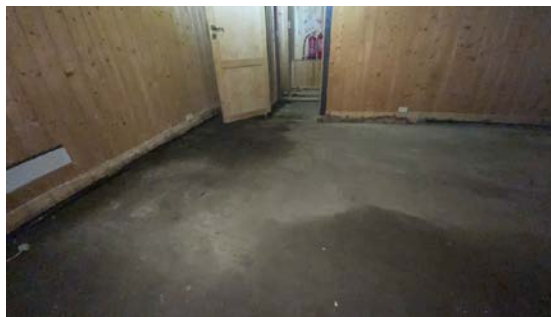
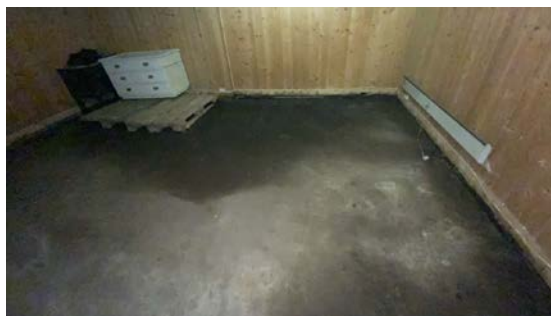
Det er fukt på gulv og vegger i kjeller. Deler av gulv mot grunn er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Dreneringen utvendig må utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Plen og steinheller rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ledes enkelt vann gjennom plen og inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tettere masse, eller duk under plen, som leder overflatevann bort fra bygget.



Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

1935

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i naturstein.
Tregulv mot grunn.
Sperretak tekket med metallplater.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

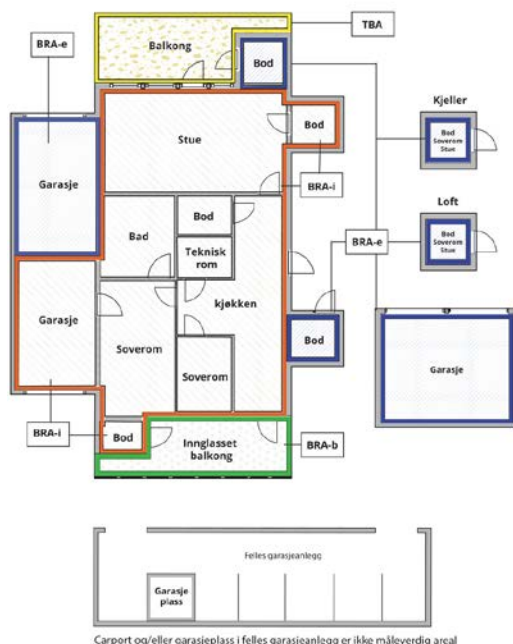
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	129			129	16
Kjeller		43		43	
SUM	129	43			16
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, 5 soverom		
Kjeller		Uinnredede kjellerrom, bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 2,2 m²

Gang 12,9 m²

Stue 39,4 m²

Kjøkken 12 m²

Toalettrom 1,5 m²

Bad 5,4 m²

Vaskerom 6 m²

Soverom 11,1 m², 5,8 m², 9,2 m², 8,1 m² og 9,6 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	29
Naust	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Bente Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	669		0	56.8 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Garnesvegen 8

Hjemmelshaver

Bente Karlsen

Kommentar

Naustetomt

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	40		0	3413.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garnesvegen 8

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eier har ikke bodd i boligen på mange år.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	09.01.2026	
3	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW5529>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bente Karlsen

Boligen

Garnesvegen 8
5260 Indre Arna

4601-286/40/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1987
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

I følge leietaker har det vært en drypplekkasje inne i veggen ved dusjen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker er veggen åpnet opp og nye veggplater satt inn. Utført mellom 2022 og 2024.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av leietaker, som har opplyst følgende: På bad: Ny sluk, nytt gulvbelegg, nytt dusjkabinett, nytt baderomsmøbel. På vaskerom: Nytt gulvbelegg, nye veggplater, ny utgangsdør, nytt rørapplegg for mulig dusjkabinett (ikke etablert) Arbeid utført mellom 2022 og 2024 Arbeidet er utført mellom 2022 og 2024

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

♦ Ja

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

Se over - jeg har ikke mer detaljert informasjon enn det som fremkommer der

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukttinntrenging i kjeller.

Fuktskader i himling i kjeller pga lekkasjen på badet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet råttent tregulv i kjeller. Fjernet himling under bad.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker har yttervegg mot sør fått ny duk og ny kledning. det er også skiftet ut noen mønebord og noen vannbord.

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

♦ Ja

Har ikke detaljert kunnskap om dette.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Mange av vinduene er byttet ut. Som det fremgår av tilstandsrapporten er vinduene av ulik alder.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er fukt i kjeller

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Råttent tregulv er fjernet, men årsaken til skaden er ikke avklart.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se punkt 10

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt
10

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

♦ **Ja**

Det har vært mus i grunnmur, vegg og gulv.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: I følge leietaker har det vært gjort tiltak med noe pussing av grunnmur.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Varmepumpe lager støy

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra skorstein
Knust plate i peisinnsats.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varme as

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn metallrør i skorstein. Knust plate i peisinnsats er ikke utbedret. Årstall er usikkert.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Varme as

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere åpen peis er erstattet med peisinnsats

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Dr. Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til større hovedsikring Oppgardering i sikringsskap, se forøvrig qr kode i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Ja

Kommuneplanen åpner for økt utnyttelse av eiendommen.

Det kan komme en turvei langs sjøen fra Storneset til Øyrane torg (jf. pågående arbeid med områdeplan for Storneset)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Huset var opprinnelig et fritidsbolig. Fikk nytt tilbygg og omgjort til bolig i 1978/79

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggetillatelse gitt 26.05 1978

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har aldri vært flom her, men i følge NVE er området langs bekken vist med laveste grad av aktsomhetsområde for flom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Beboere i naboblokken har ønsket å få fjernet noen trær på tomten. Dette har vært løst i minnelighet, og sameiet fikk tillatelse til å fjerne noen trær.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Det ble oppført ett lite dukkehus sammen med boligen i 1931, nede ved bekken. Jeg kjenner ikke til tilstanden på bygget, men det er ikke vedlikeholdt, og har trolig store skader.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Ja

Det medfølger naust på bnr. 669. Alder på naustet er ukjent og det har enkel standard.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Garnesvegen 8 - Nabolaget Bogen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bommane	4 min
Linje 28, 29, 92, 95, 910, 911, 920, 925	0.3 km
Arna stasjon	13 min
Linje F4, L4, R40	1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	26 min
Linje F4, L4, R40	25.3 km
Bergen Flesland	32 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.)	4 min
325 elever, 25 klasser	1.9 km
Ådnemarka skule (1-7 kl.)	4 min
327 elever, 21 klasser	1.9 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min
417 elever, 32 klasser	2.6 km
Arna videregående skole	4 min
200 elever	2 km
Åsane videregående skole	17 min
1100 elever	13.5 km

Ladepunkt for el-bil

Arna, Norway	11 min
Recharge Uno-X Øyrane Torg	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

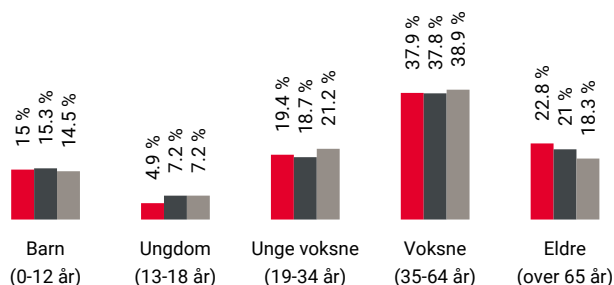
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Øyrane (1-5 år)	4 min
114 barn	0.4 km
Bogane barnehage (1-5 år)	11 min
50 barn	0.8 km
Indre Arna barnehage (0-5 år)	10 min
69 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien	6 min
PostNord	0.5 km
Kiwi Indre Arna	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



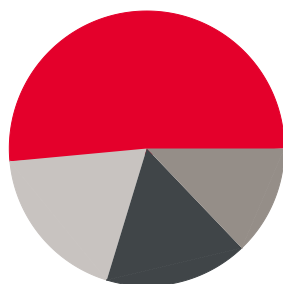
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

	Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
	Aktiv365 Arna	14 min	
	Arna Treningssenter	4 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Øyrane Torg

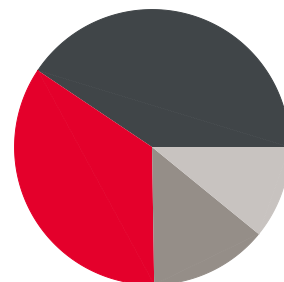
11 min



Apotek 1 Arna

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



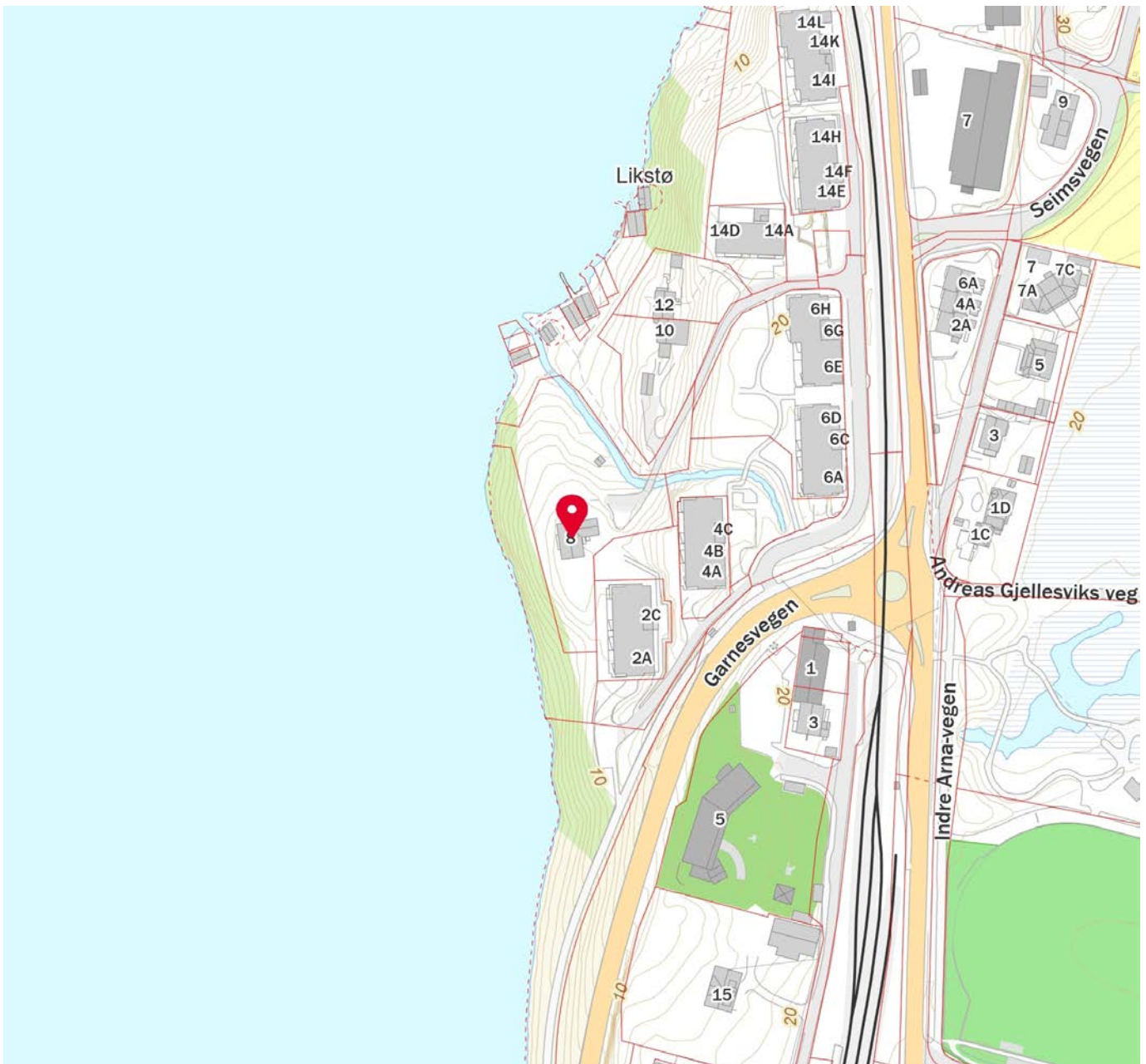
0%

43%

Bogen
Indre Arna
Norge

Sivilstand

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



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 286, Bruksnr 40	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	1 Arna
Adresse:		Grunnkrets:	1105 Bogen
Veiadresse:	Garnesvegen 8, gatenr 21527	Valgkrets:	36 Indre Arna
	5260 Indre Arna	Kirkesogn:	7040201 Arna
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5007 Indre Arna

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kvelltun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.06.1931	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 413,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/286/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	29.04.2009	Avgiver	4601/286/227	-1 090,0
	Matrikkelført:	29.04.2009	Berørt	4601/286/1	0,0
			Berørt	4601/286/40	0,0
			Berørt	4601/286/686	0,0
			Mottaker	4601/286/685	1 090,0
Kartforretning	Forretning:	01.04.2009	Avgiver	4601/286/227	-1 456,5
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	4601/286/1	0,0
			Berørt	4601/286/40	0,0
			Berørt	4601/286/560	0,0
			Berørt	4601/286/684	0,0
			Berørt	4601/286/685	0,0
			Berørt	4601/287/843	0,0
			Mottaker	4601/286/686	1 456,5
Grensejustering	Forretning:	23.10.2000	Avgiver	4601/286/227	-22,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/286/40	22,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/286/40	0,0
	Matrikkelført:	24.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.06.1931	Avgiver	4601/286/1	-3 349,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/286/40	3 349,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Garnesvegen 8	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1969	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	139347420			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			32,0		32,0				
H01	1		128,0		128,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	139912667			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/40/0/0

Adresse: Garnesvegen 8, 5260 INDRE ARNA



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

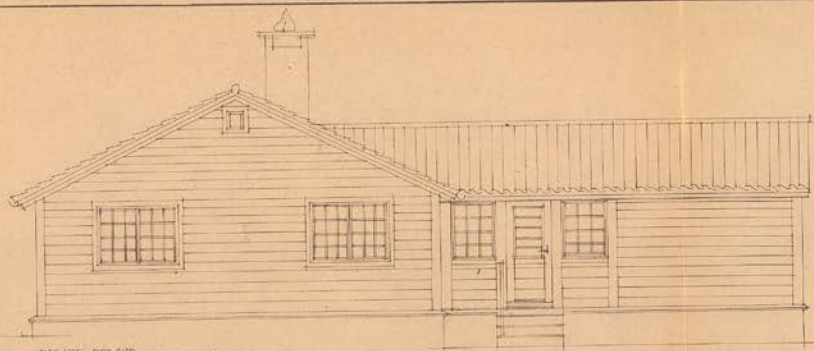
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/40/0/0

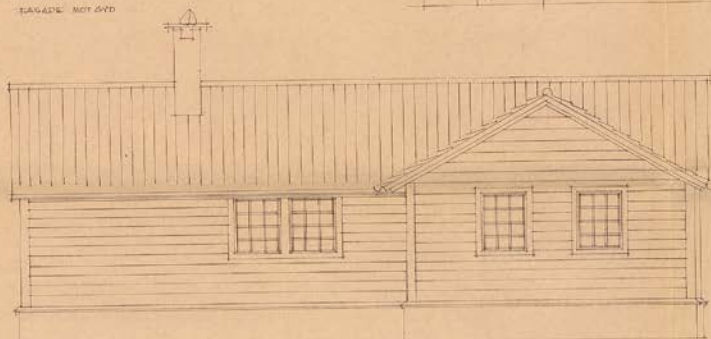
Adresse: Garnesvegen 8, 5260 INDRE ARNA



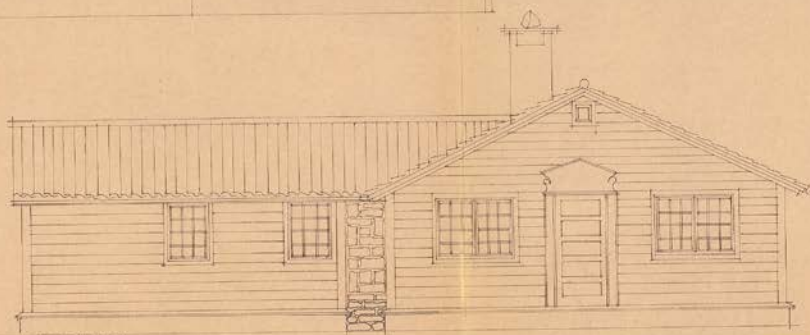
— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○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



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



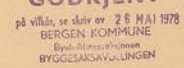
FASADE MOT VEST

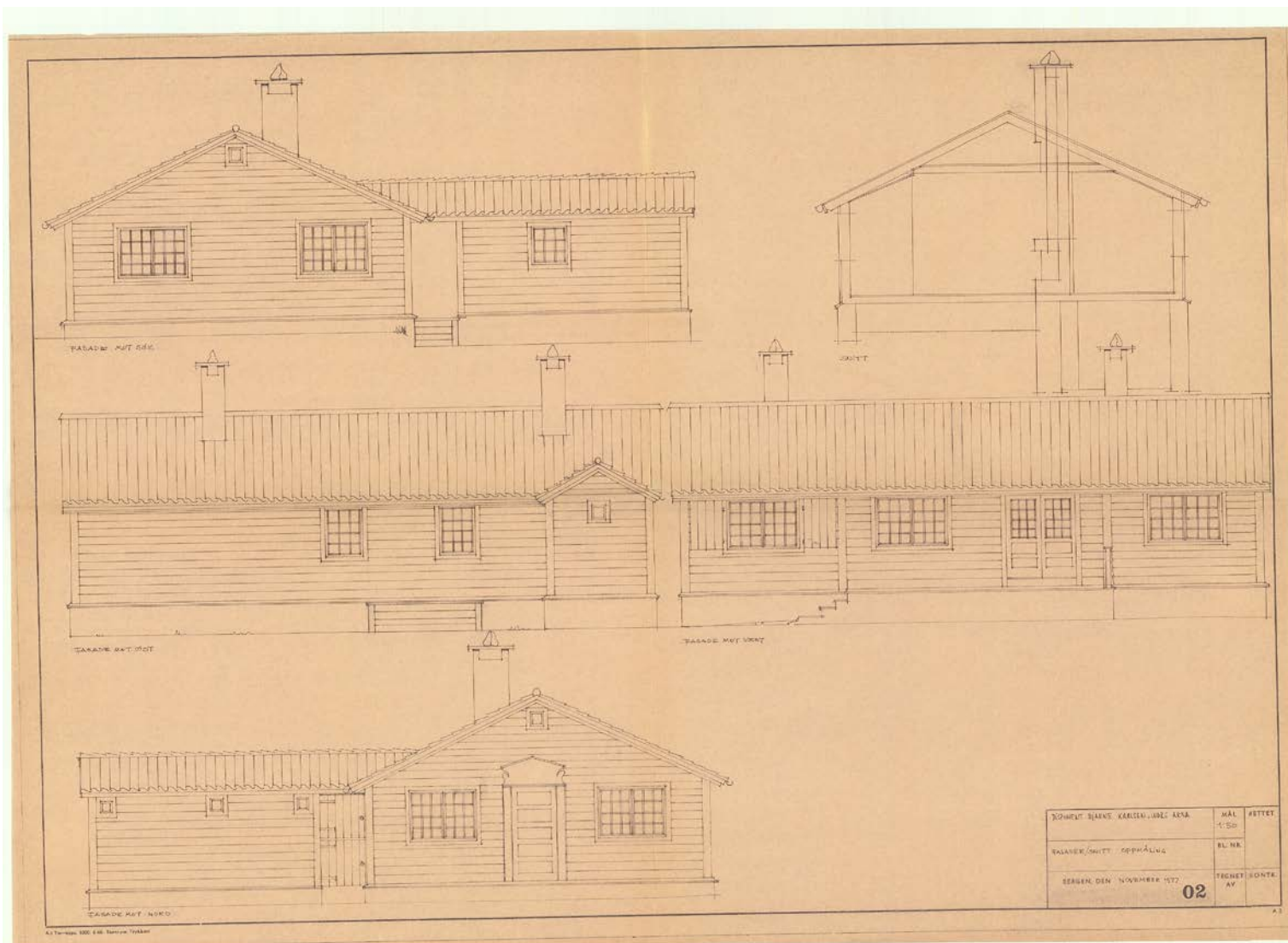
GODKJENT
 på vilkår, se skriv av 28 MAI 1978
 BERGEN KOMMUNE
 Bygghilberingssjansen
 BYGGESAKSDELINGEN

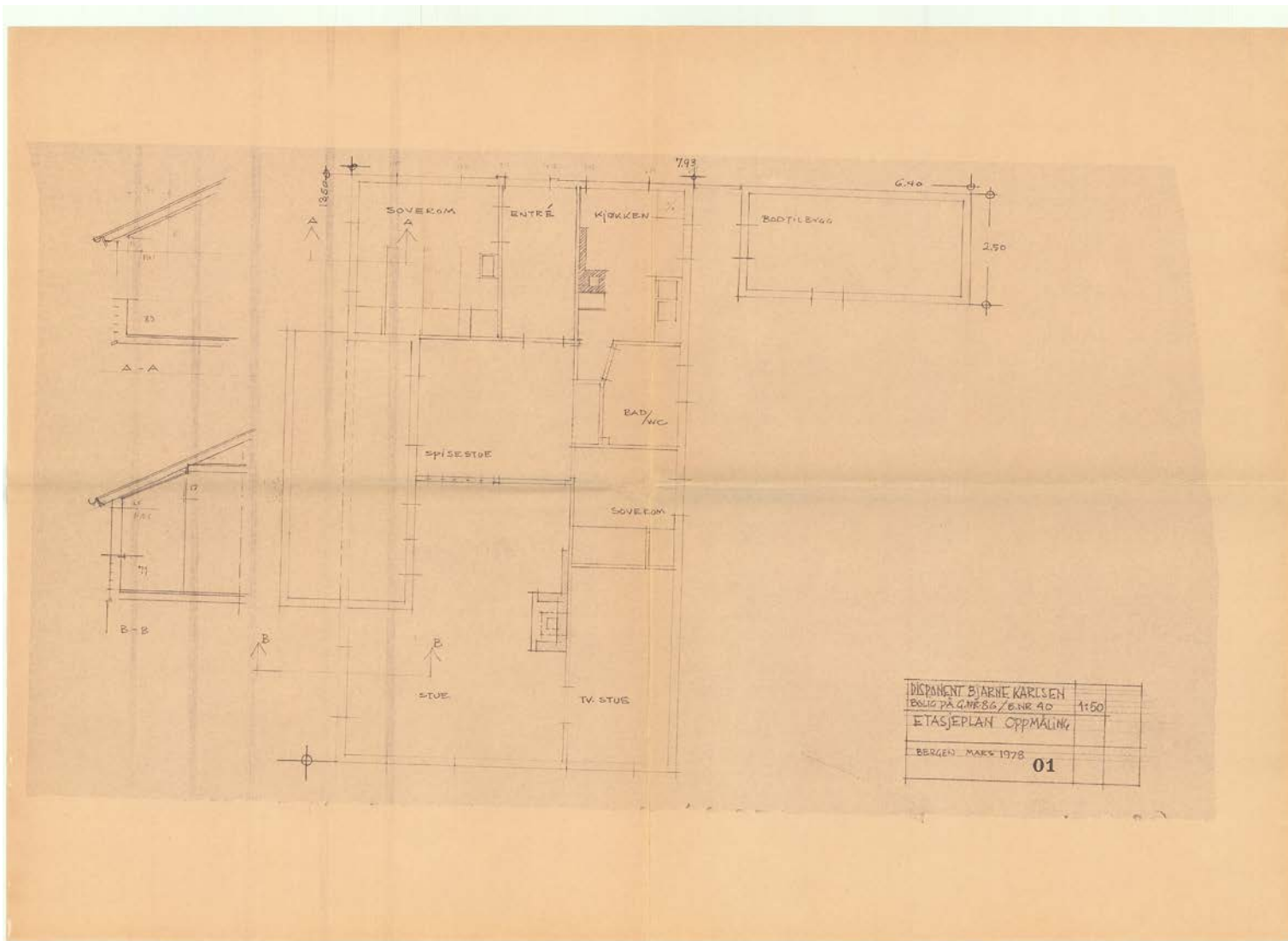
DISPONENT BJARNE KARLSEN	MÅL	RETTET
BOLIG PÅ GNR. 86 / B.NR. 40	1:50	
FASADER LITTE FORANDRING	BL. NR.	
BERGEN, DEN 28. SEP. 1978	TEGNET KONTR.	
	AV	

12

A.2

88







BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Fru Målfrid Karlsen,
Seims vei,
5260 INDRE ARNA

VÅR REF. KR/GS
S. nr.

DATO 9.2.1981

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

MIKRO-

Byggeplass	ARNA, Seimsveg, GNR. 86, BNR. 401	3 FEB. 1981
Byggets art	Bolig	FOTOGRAFERT
Byggherre	Målfrid Karlsen	
Anmelder	Bjarne Karlsen	
Ansvarshavende	" "	
Byggetillatelse gitt	26.5.1978	

Arbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse har bygningskontrollen ikke funnet noe lovstridig.

F. C. Lund

Kjell Rydøl
Kjell Rydøl
avdelingsingeniør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 286/40/0/0

Utløst 08. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262054171	Grunneiendom	0	Ja	3 413,4 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16570000	30	ARNA. GNR 286 BNR 227 MFL., SEIMSTRANDA	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2004	200106381	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16570000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	78,7 %
16570000	400 - Offentlig friområde	16,8 %
16570000	460 - Friområde i sjø og vassdrag	3,7 %
16570000	322 - Gangvei	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
63130000	34	ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING	202220446	100,0 %
71190000	34	ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESSET	202227773	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	79,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	20,4 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	< 0,1 % (1,5 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	99,2 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_1	Omforming Indre Arna	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9940000	ARNA. KDP INDRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.09.2004	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9940000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	70,3 %
9940000	2 - Framtidig	170 - Friområder	25,8 %
9940000	1 - Nåværende	540 - LNF-område i sjø og vassdrag	3,9 %
9940000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9940000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
9940000	121 - Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates	51,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17580000	30	ARNA. GNR 286 BNR 94, 110, 227 OG GNR 287 BNR 841, 843, ARNA PRESTEGÅRD, BARNEHAGE	3	200304910
63560000	35	ARNA. GNR 286 BNR 692 MFL., FV 276 GARNESVEGEN, GARNES - INDRE ARNA	5	202220452
16570001	31	ARNA. GNR 286 BNR 227, INDRE ARNA, SEIM, B3, B4, B6 OG B7	3	200514480
16570002	31	ARNA. GNR 286 BNR 563 MFL.	3	201001612

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. desember 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 286/40/0/0
Dato: 08.12.2025 Adresse: Garnesvegen 8

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16570000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

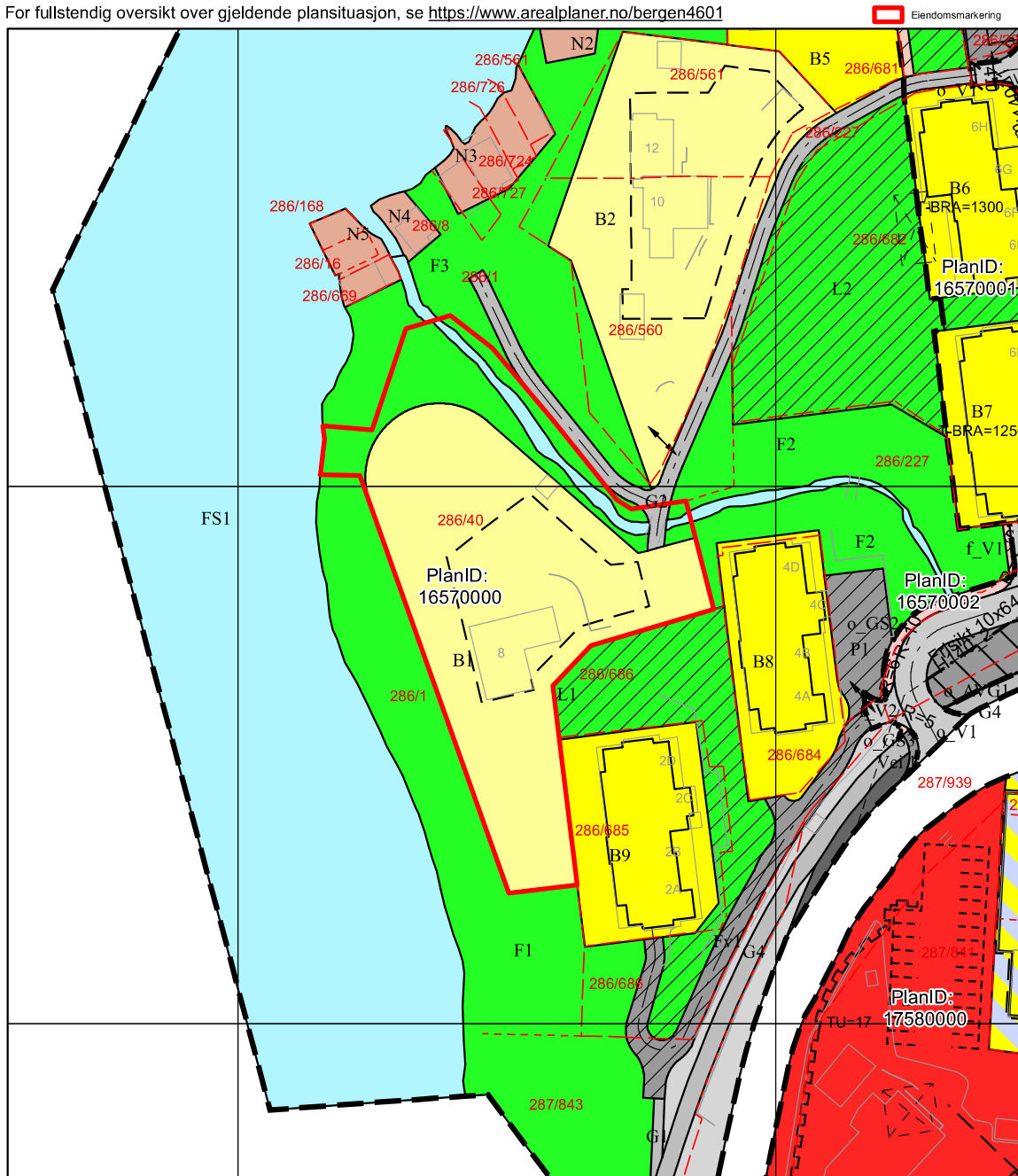
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 286/40/0/0

Adresse: Garnesvegen 8



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1225 - Regulert parkeringsfelt

↗ ↘ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Sikringsone

Piangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

□ Frittliggende småhusbebyggelse

□ Blokkbebyggelse

□ Offentlig barnehage

□ Annet byggeområde

□ Kjørveei

□ Annen veggrunn

□ Gang- / sykkelveg

□ Gangveg

□ Bussholdeplass

□ FRIOMRÅDER

□ Friområde i sjø og vassdrag

□ Felles avkjørsel

□ Felles parkeringsplass

□ Felles lekeareal for barn

□ Felles grøntareal

□ Annet fellesareal for flere eiendommer

□ Bolig / Forretning

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

□ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

□ 2011 - Kjørveg

□ 2015 - Gang- sykkelveg

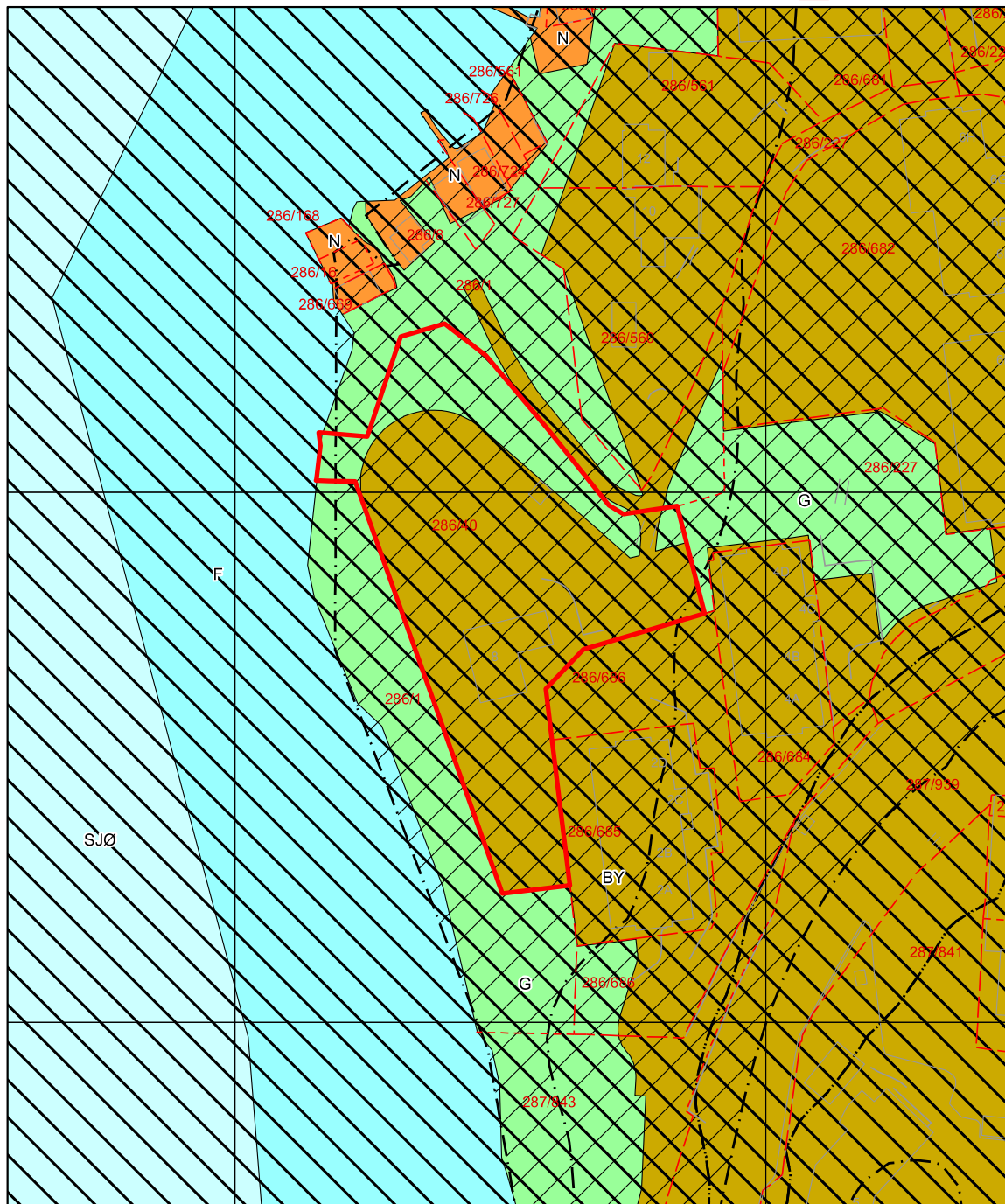
□ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 286/40/0/0
Dato: 08.12.2025 Adresse: Garnesvegen 8



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

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn landskap	 Byfortettingssone
	Gjennomføringsone	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
		 Friluftsområder

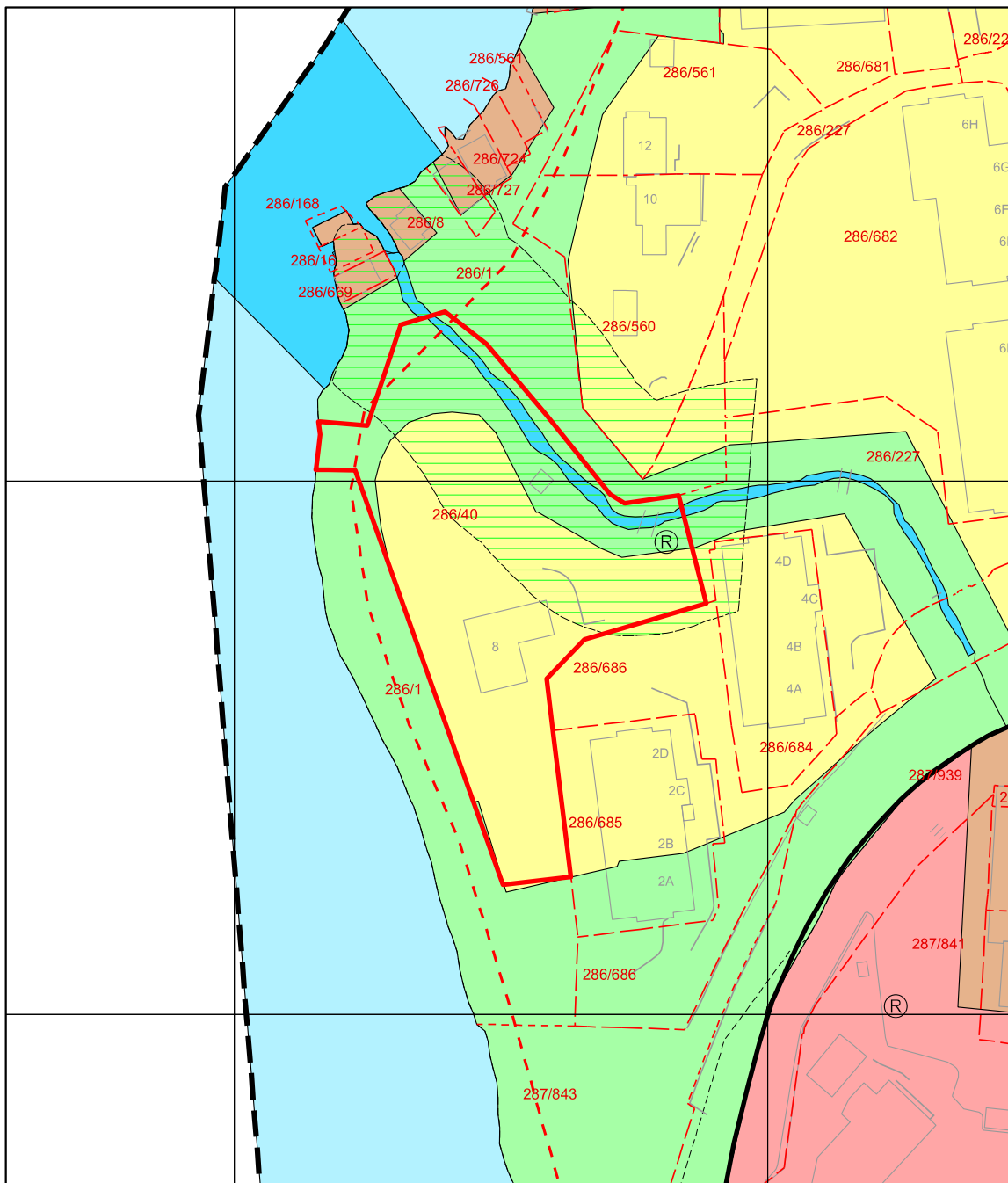


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9940000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 286/40/0/0
Dato: 08.12.2025 Adresse: Garnesvegen 8



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Hovedturveg, fremtidig		Boligområde (F)
	Hovedveg		Offentlig bebyggelse (F)
	Grense for retningslinjeområde		Friområde (F)
	Grense for restriksjonsområde		Annet byggeområde (N)
	Arealformålgrense		Vannareal for alment friluftsliv (N)
	Turdrag/grøntstruktur		LNF-område i sjø og vassdrag (N)
			Naturområde i sjø og vassdrag (N)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Garnesvegen 8
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre