

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Synnøve Liabø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 162/162 kvm
Tomtstr.: 540.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1501260048

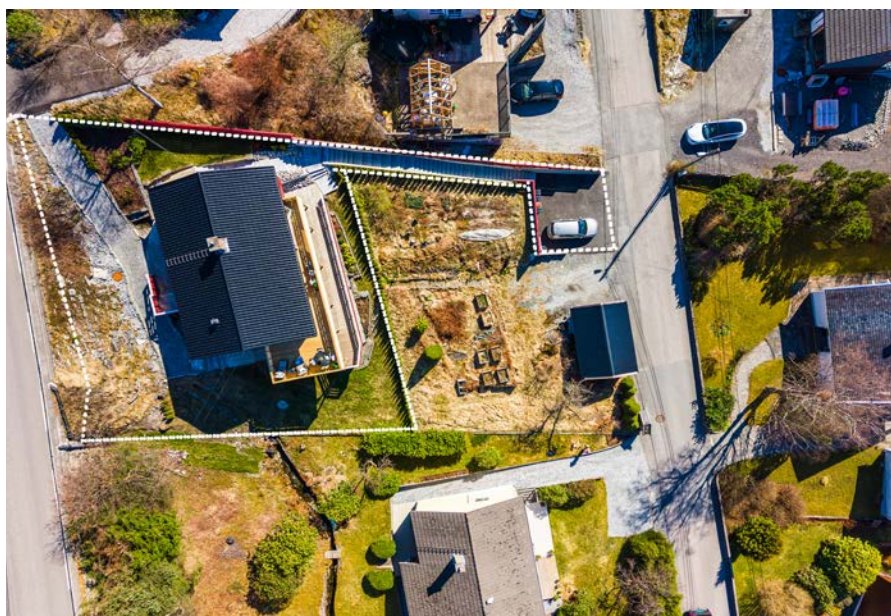
Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kjelåvegen 11 – en familievennlig enebolig med flott beliggenhet på Garnes.

Verdt å nevne:

- Hele boligen mer eller mindre oppgradert siden 2020 (nye vegger, gulv, isolasjon, vinduer og innvendige dører)
- Ny oppstillingsplass for biler med asfalt og elbil-lader (2024)
- Nye murer rundt granittrapp og oppstillingsplass bil (2024)
- Ny utvendig grantittrapp opp mot huset (2024)
- Nytt bad/vaskerom i u.etg (2020)
- Ny varmepumpe (2020)
- Nytt sikringsskap og peisovn (2021)
- Ny altan på 31 m² med adkomst fra stue(2026)
- Mulighet for flere soverom, se alternativ planløsning
- Tak fra 2006
- Skolene på Garnes innenfor 300-500 m radius
- 350 meter til nærmeste bussholdeplass

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA totalt: 162 kvm

TBA: 86 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm TV-stue/gang 23,8 m²

Bad/vaskerom 11,4 m²

Soverom 10 m² og 14,2 m²

Bod 6 m² og 4,3 m²

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Gang 16 m²

Stue/kjøkken 41,8 m²

Bad 7,5 m²

Soverom 15,2 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

55 kvm

1. etasje

31 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

540.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet hage. Eiendommen har flere flotte uteplasser rundt boligen, som gir gode muligheter for å flytte seg etter solen.

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

rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Boligen i Kjelåvegen 11 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Arna, som gjør hverdagen spesielt praktisk for barnefamilier. Fra boligen er det kort avstand til det man trenger i hverdagen, som skoler, barnehager, idrettsanlegg, frisør, tannlege, flotte turområder m.m.

For familier med barn er beliggenheten ideell, med kort gangavstand Garnes gårdsbarnehage, Garnes barneskole og Garnes ungdomsskole. Dette gir en enkel og oversiktlig hverdag med minimalt behov for transport. Daglige gjøremål er også lett tilgjengelige, med kun 3 minutters kjøretur til Rema 1000 og 4 minutter til Kiwi.

I tillegg ligger Øyrane Torg bare 5 minutter unna med bil eller buss, hvor du finner et variert servicetilbud med butikker, apotek og vinmonopol. Rett ved senteret ligger togstasjonen og Arna terminal, som gjør pendling enkelt. Toget bruker kun ca. 8 minutter til Bergen sentrum og går hyppig i rushtiden. Fra terminalen er det også gode bussforbindelser til blant annet Osterøy, Åsane og Nesttun.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Garnes Gårdsbarnehage
- Bogane barnehage
- Kidsa Øyrane
- Garnes skule
- Ådnamarka skule
- Garnes ungdomsskule
- Arna vidergående skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med metallpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen og vinduer med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmen.

Dører:

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

Altandører med 2-lags glass i malte trekarmen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Pipe og ildsted:

Elementpeis i stue.

Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Rom Under Terreng:

Bad, gang og vaskerom ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i gang ved bad i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong. Grunnmur i lettbetong i et hjørne av huset.

Forstøtningsmurer:

Hagemurer i betong og naturstein.

Terrengforhold:

Treterrasse, betong- og skiferplattning rundt bygget.

Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tømrer Vest

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer Vest Romans Zodziks ledet og koordinerte arbeidet med renovering bad /vaskerom i underetasje. Elektrikere fra BERGEN ELEKTRO AUTOMASJON AS og rørlegger fra Altivann bistod.

Når det gjelder bad i hovedetasje henvises til egenerklæring fra tidligere eiere i salgsoppgave fra 2020.

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

- Ja

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

Hele bade- og vaskerommet er bygd opp på ny i 2020.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland fylke

Beskrivelse av arbeidet: Vestland fylke har gravd opp masser på gangsti mot fylkesvei,

lagt inn nye rør, ny vannkum i tomtegrense mot øst og lagt ned store masser med pukk i forbindelse med utbedring av Garnesveien.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bolig har ikke vært utsatt for overvann, men plen i tomtegrense mot fylkesvei.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Godt & Varmt AS, Nesttun

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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?: 2021

Firmanavn: Bergen Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ny peisovn

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?: 2021

Firmanavn: BERGEN ELEKTRO AUTOMASJON AS

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet ut hele det elektriske anlegget i huset 2020-2021. Installert elbillader 2024.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Monsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytte sikringsskap til ny plassering. Sikringsskapet blir erstattet med nytt. Arbeid avsluttet april 2021, har gitt samsvarserklæring for å dokumentere det elektriske anlegget.

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

- Ja

Ja, se punkt nedenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Felles rammetillatelse innvilget av kommune for følgende tiltak 9. august 2023:

1. Oppføring av støttemur nordvest på eiendom

2. Tilbygg i form av altan på vestlig side
3. Diverse fasadeendringer dører/vinduer
4. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel deler av kjellerareal
5. Inngrep i bærende konstruksjon ved at ny trapp etables

Kommune godkjent igangsettingstillatelse, arbeider utført og ferdigstillingsattest er omsøkt og forventes i nær framtid for tiltak i punkt 2.-5. Ny eier har mulighet for å oppføre støttemur nordvest på eiendom

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

- Ja

Kjeller - se punkt ovenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Se punkt ovenfor

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kjelåvegen 11. Dette er en innholdsrik enebolig med en attraktiv beliggenhet. Boligen ligger flott til på Garnes, med kort avstand til det man trenger i hverdagen. Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Videre er det kort kjøreavstand til Øyrane Torg og togstasjonen. Boligen kan videre skilte med herlige uteplasser som byr på gode solforhold og en fantastisk utsikt over Arnavågen og mot Ytre Arna samt parkering for flere biler på egen eiendom.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med oppgraderinger som nytt sikringsskap og peisovn fra 2021.

Stue / kjøkken:

Boligen har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning på totalt 41,8 m². Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som lys og innbydende. Det er montert peisovn (2021) og varmepumpe (2020) i rommet som bidrar til både varme og hygge.

Fra stuen er det utgang til en altan på 31 m², som gir gode solforhold og en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Altanen er fra 2026. Her kan man nyte en flott utsikt

over Arnavågen og mot Ytre Arna. Altanen er av god størrelse, med plass til sittegruppe, grill, beplantning og annet ønskelig utemøblement.

Kjøkkenet har en lys og tidløs utførelse med glatte, hvite fronter og steinbenkeplate. Det er praktisk utformet med halvøy, som gir både god lagrings- og arbeidsplass, samtidig som den fungerer som spiseplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Kjellerstue:

I underetasjen finner man en TV-stue/gang på 23,8 m², som gir ekstra oppholdsareal og fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg ypperlig som ekstra oppholdsrom for barnefamilien.

Soverom:

Boligen har totalt 3 gode soverom. Soverommet i 1. etasje har et romslig areal på 15,2 m² og er naturlig benyttet som hovedsoverom. Rommet er innredet med garderobe og har plass til dobbeltseng og øvrig ønsket soverommøblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til samme altan som fra stuen.

De to øvrige soverommene i underetasjen er på henholdsvis 10 m² og 14,2 m². Rommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter, og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad / vaskerom:

Boligen har bad i begge etasjer. Begge badene er helfliset og har elektrisk gulvvarme. Badet i 1. etasje er fra ca. 2012, utført av forrige eier, og er utstyrt med badekar, servant med møblement og veggmontert wc.

Bad/vaskerommet i underetasjen er fra 2020, og arbeidene er utført av fagfolk. Her er det dusjnisje, servant med møblement, veggmontert wc, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Gang:

Boligen har en romslig gang i hovedetasjen på 16 m² med god plass til oppbevaring.

Boder:

Praktiske lagringsmuligheter med to boder i underetasjen på henholdsvis 6 m² og 4,3 m².

Uteområder:

Eiendommen har svært gode uteplasser med to store altaner. Fra stue og hovedsoverom er det utgang til en altan på 31 m², som gir gode solforhold og en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Fra underetasjen er det utgang til en altan på ca. 55 m², perfekt for større sammenkomster eller rolige dager utendørs.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (boligen har ingen TG3 i tilstandsrapport).

Forhold som har fått TG2:

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik: Rustskade på takhette.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Takhette bør skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er begrenset med lufting av takkonstruksjonen. Åpning for lufting er stengt med asfaltplater og isolasjon.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lufting av kaldloft bør forbedres.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Innerluke i rørfordelerskap er ikke montert.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innerluke bør monteres. Hvis det oppstår lekkasje fra vannrør kan det trenge vann inn i veggkonstruksjonen.

Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Vestland fylke har gravd opp masser i gangsti mot fylkesvei, lagt inn nye rør, ny vannkum i tomte grense mot øst og lagt ned store masser med pukk i forbindelse med utbedring av Garnesvegen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Eldre utvendige vann- og avløpsrør.

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

Forhold som har fått TGIU:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Helse, miljø og sikkerhet

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Altan i underetasje:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav(gjelder for u.etasje, rekkverk i hovedetasje er etter dagens krav).

Rekkverket på altan i underetasje er under 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Radonmålinger bør utføres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom. Det er installert elbil-lader i 2024.

Diverse

Det er tinglyst følgende heftelse fra 2020:

Avgiver (Kjelåvegen 11) gir rettighetshaver (gnr 284 bnr 542 - eiendommen som garasjen tilhører, og som denne eiendommen grenser til) tillatelse til å plassere enebolig inntill 0,5 m fra felles grense mot sør og mot vest. Det gis også tillatelse til å etablere mur i felles grense mot øst og mot sør.

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

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

Energi

Oppvarming

Elementpeis og varmpumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)
193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 141 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 984 595 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 938 381 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 132 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/284/132:

08.02.1963 - Dokumentnr: 500632 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

10.01.2020 - Dokumentnr: 1969980 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om etablering av mur i felles grense

- Avgiver (Kjelåvegen 11) gir rettighetshaver (gnr 284 bnr 542 - eiendommen som denne grenser til) tillatelse til å plassere enebolig inntill 0,5 m fra felles grense mot sør og mot vest. Det gis også tillatelse til å etablere mur i felles grense mot øst og mot sør.

31.01.2020 - Dokumentnr: 2052816 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

- Gnr. 284, bnr. 132 (Kjelåvegen 11) i Bergen kommune gir gnr. 284, bnr. 542 i Bergen kommune veirett og rett til å bruke felles avkjørsel.

- Gnr. 284, bnr. 132 i Bergen kommune gir gnr. 284, bnr. 542 i Bergen kommune rett til å anlegge VA- ledninger over eiendommen.

Sletting eller endring av ovennevnte rettigheter kan ikke skje uten samtykke fra Bergen kommune. orgnr. 964338531.

31.01.2020 - Dokumentnr: 2052816 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

- Gnr. 284, bnr. 132 (Kjelåvegen 11) i Bergen kommune gir gnr. 284, bnr. 542 i Bergen kommune veirett og rett til å bruke felles avkjørsel.

- Gnr. 284, bnr. 132 i Bergen kommune gir gnr. 284, bnr. 542 i Bergen kommune rett til å anlegge VA- ledninger over eiendommen.

Sletting eller endring av ovennevnte rettigheter kan ikke skje uten samtykke fra Bergen kommune. orgnr. 964338531.

25.05.1961 - Dokumentnr: 502263 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:284 Bnr:9

20.08.2019 - Dokumentnr: 958825 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

- Bnr 542 er utskilt fra denne.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1579037 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:132

08.02.1963 - Dokumentnr: 200632 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:9

- Rett til å nytte hovedbrukets gangsti som følger tomtens sydside.

20.08.2019 - Dokumentnr: 958838 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

- Gnr 132 (Kjelåvegen 11) gis evigvarende veirett over gnr 284 bnr 452.

20.08.2019 - Dokumentnr: 958838 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:284 Bnr:542

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

- Gnr 132 (Kjelåvegen 11) gis evigvarende rett til å ha liggende VA ledninger over gnr 284 bnr 452, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.04.2026.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger to sett med godkjente tegninger og byggemeldinger. Dagens planløsning for hovedetasjen samsvarer med tegninger som er stemplet med godkjenning den 08.05.1961, samt tilbygget fra 1988.

Det er gitt rammetillatelse til:

- Oppføring av forstøtningsmur nordvest på eiendommen. Muren er oppgitt å ha en lengde på 11,4 meter. Største høyde er 2,6 meter.
- Tilbygg i form av altan på boligens vestlige side. Altanen er oppgitt å være på 35 m².
- Fasadeendring ved endring/etablering av vinduer og dører i henhold til søknadstegninger.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av kjellerarealet. Arealet brukes til bad/vaskerom, kjellerstue og to soverom. Arealet er oppgitt å være på 59,5 m² BRA. Det etableres ingen nye boenheter.

- Inngrep i bærekonstruksjoner ved at trapp og bærevegger endres.

Tiltaket har fått ferdigattest den 20.04.2026.

Det er ikke gjennomført tiltak/arbeid av forstøtningsmur og inntilfylling av denne, og den er trukket ut av søknaden om ferdigattest. Dette ble godkjent i endringsøknad datert 20.04.2026.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg datert 02.05.1961 med godkjenning på vilkår den 12.05.1961.
- Tegninger stemplet med godkjenning 08.05.1961.
- Kart/skisse datert 04.06.1962.
- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus datert 04.06.1962.
- Tegninger stemplet med godkjenning 18.06.1962.
- Godkjent byggemelding for våningshus etter vilkår, datert 19.06.1962.
- Melding om mindre byggearbeider, tilbygg til bolig, stemplet 15.04.1988.
- Tegninger tilbygg stemplet 15.04.1988.
- Kart/skisse stemplet 15.04.1988.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

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

Kommunaplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 28,1 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 2,6 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortlgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Planid: 4145000

Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 38 OG 237, GARNES

Saksnr: 190510733

- Bebyggelsesplan ikrafttrådt i 1988.

- Gjelder for Garnesstølen.

Planid: 3010000

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

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1973.

- Gjelder for Kjelånæ.

Planid: 65940000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 286 MFL., GARNES UNGDOMSSKULE

Saksnr: 201806007

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2021.

- Det legges til rette for oppgradering av skolens uteområde hvor eksisterende grønnstruktur sør på tomten i størst mulig grad skal bevares.

- Planen omfatter ny løsning for avkjørsel, bussterminal, renovasjon, varelevering og parkering. Planen innebærer omfattende krav til opparbeiding av fortau, gangveger og overgangsfelt før ny ungdomsskole kan tas i bruk.

Planid: 70560000

Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 64 MFL., ØVRE SEIMSMARK - BJØRNARHALLEN

Saksnr: 202220628

- Planforslag.

- Reguleringsplan for Bjørnarhallen tilrettelegger for etablering av ny dobbel idrettshall på Garnes. For å realisere planene, må eksisterende Bjørnarhall rives. For å dekke

behovet til eksisterende brukere er det derfor behov for å etablere en midlertidig hall i anleggsperioden.

Planid: 6700000

Plannavn: ARNA. GNR 84 DEL AV BNR 1 MFL., GARNES, SMIHAUGEN

Saksnr: 190410579

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1989.

- Innenfor planens grense skal arealene nyttes til følgende reguleringsformål.

A. Byggeområde for boliger.

B. Byggeområde for offentlig formål, idrettshall, skole m.v.

C. Trafikkområder.

D. Friområder.

E. Fareområde. Høgspenning

Området gjelder for området ved Bjørnarhallen og Øvre Seimsmark.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 284/220

Bygningsnr: 300841922

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 07.12.2020

Saksnr: 202026267

- Gjelder Kjelåvegen 5B.

Eiendom: 284/532

Bygningsnr: 300437009

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 16.05.2014

Saksnr: 201414610

- Gjelder Kjelåvegen 9a.

Eiendom: 284/136

Bygningsnr: 139344693-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.08.2024

Saksnr: 202415382

- Gjelder Kjelåvegen 15.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 000,-.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.04.2026

2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















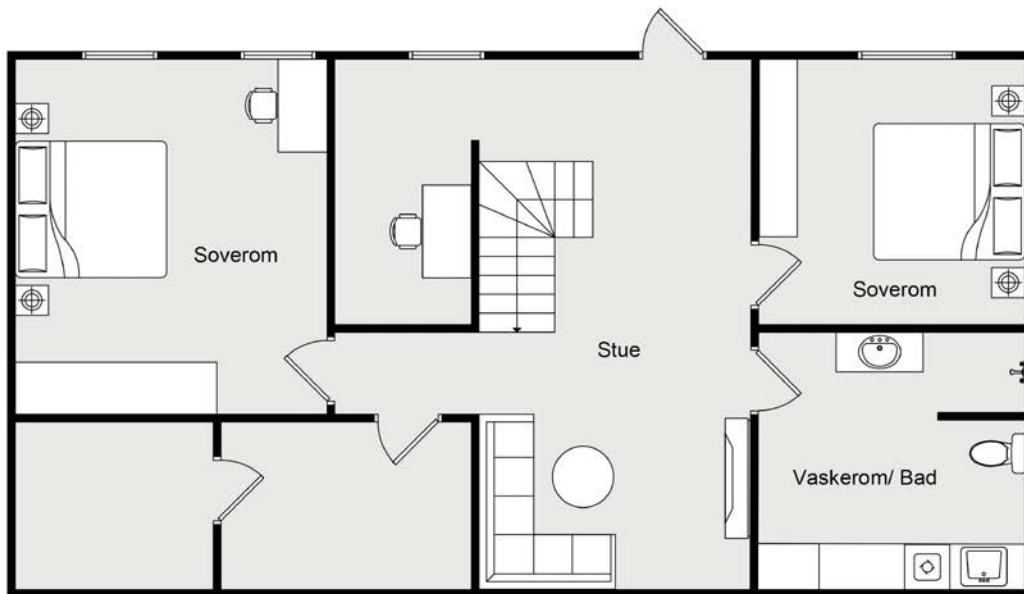








1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













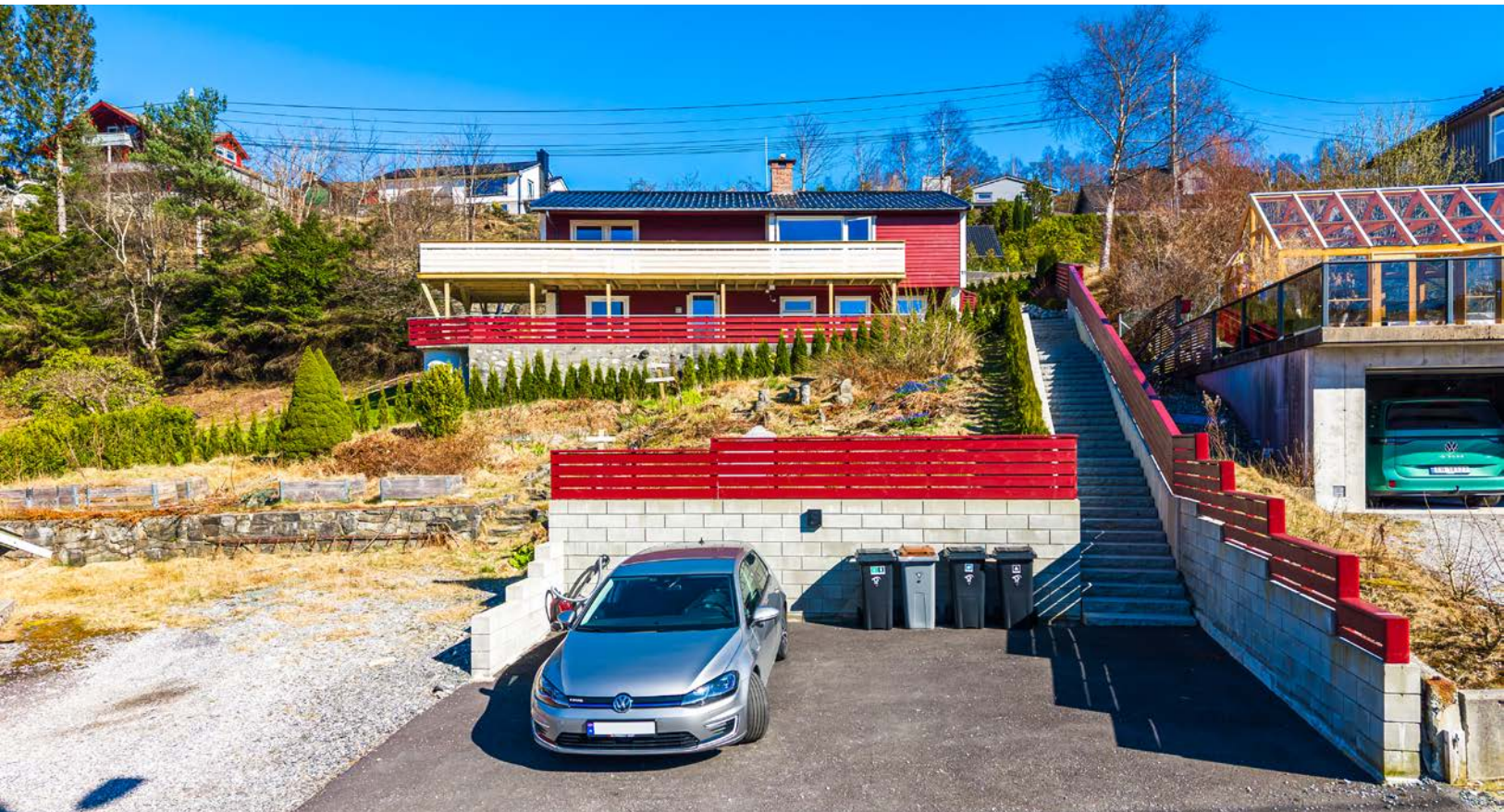




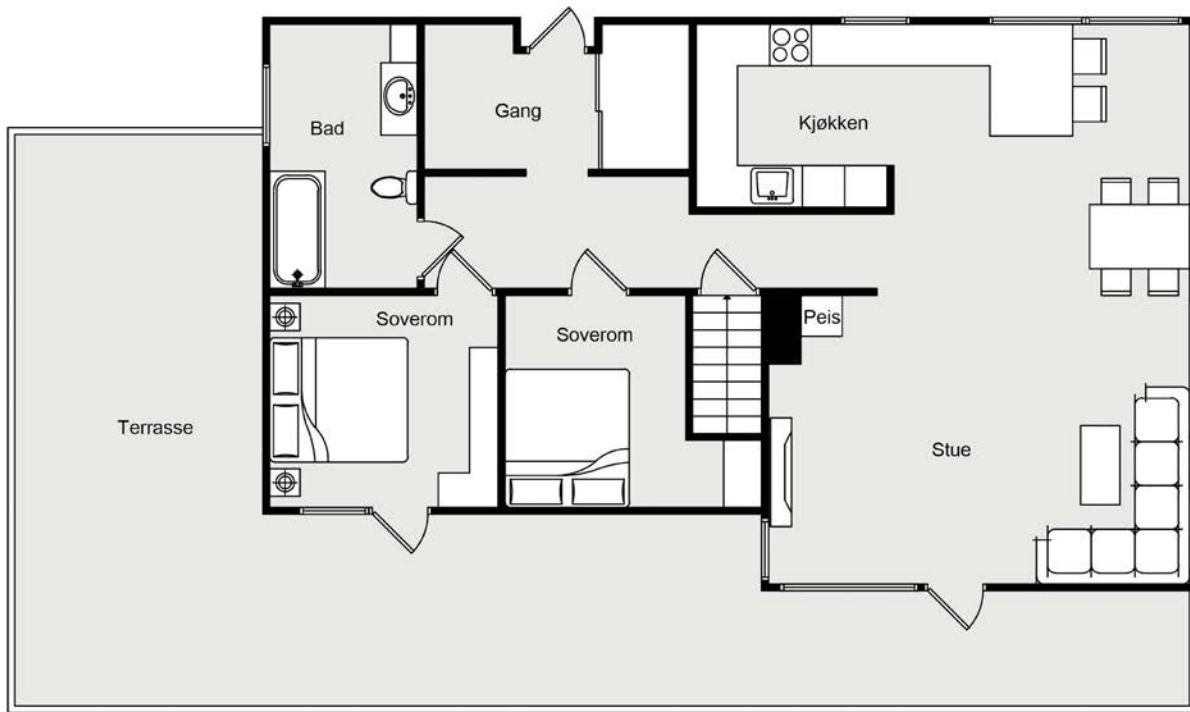




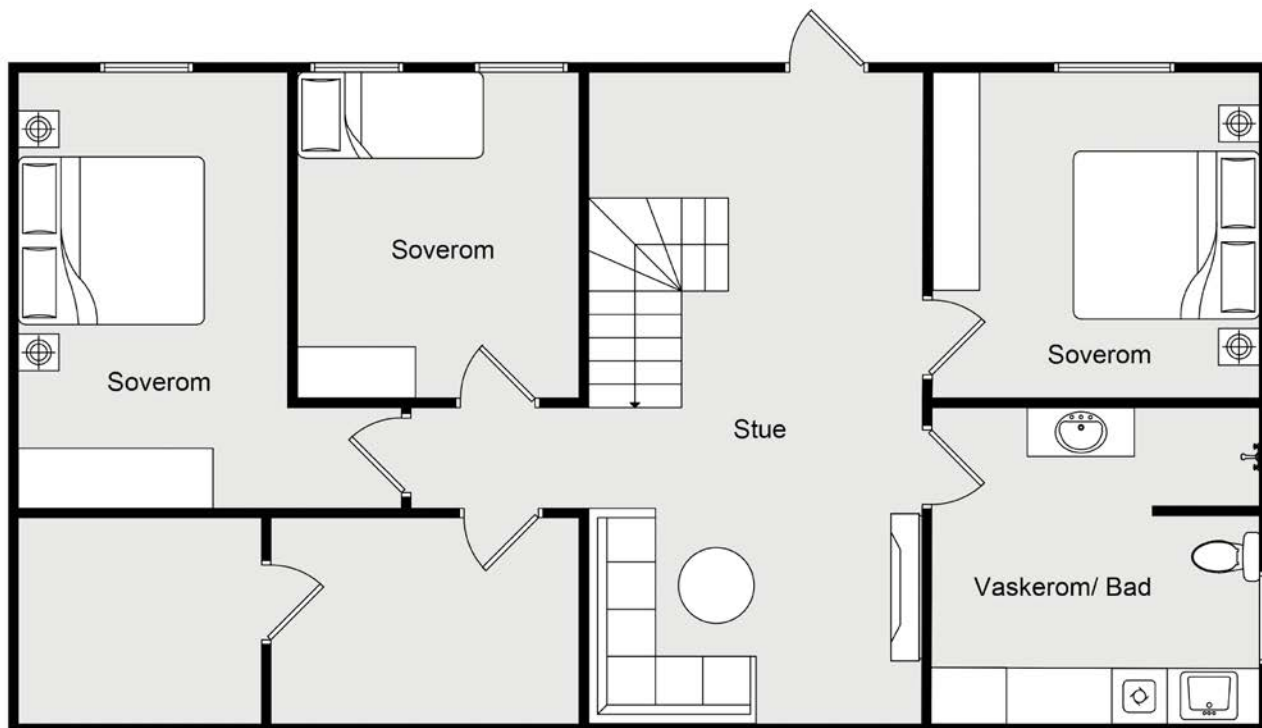
Altan i hovedetasje er ny fra 2026, illustrasjon når den er malt i samme farge som huset.



Parkering for flere biler på egen eiendom. Det er installert elbil-lader i 2024.




Alternativ planløsning hovedetasje.



Alternativ planløsning underetasje.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjelåvegen 11 , 5264 GARNES

 BERGEN kommune

 gnr. 284, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 15943-2711

Eiendomsverdi ref nr: ZB2351

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 1963, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med metallpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken. Takrenner og nedløp av plast. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer og vinduer med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmer. Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer. Altandører med 2-lags glass i malte trekarmer. Altan på ca 55 m², med utgang fra underetasje. Altan på 31 m², med utgang fra stue og fra soverom i 1. etasje. Steintrapp mellom parkering og bolig.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulver. Malt panel, platet og malte vegger og himlinger. Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen. Elementpeis i stue. Skorstein er oppført i teglstein. Bad, gang og vaskerom ligger delvis under terreng. Det er boret hull i yttervegg i gang ved bad i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Malt tretrapp. Loftstrapp med luke. Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra ca 2012, utført i av forrige eier. Fliser på vegger, platet og malt himling. Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Klemring er synlig i plastsluk. Bad med badekar, servant, møbler og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu. Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom fra 2020. Arbeidene ble utført av fagfolk. Fliser på vegger, platet og malt himling. Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist. Membran er synlig i plastsluk og i slukrenne. Bad med dusjnise, servant, møbler, veggmontert wc,

varmtvannsbereeder og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot bærevegg av betong. Vegg i dusjkrok er kontrollert i inspeksjonsluke ved wc. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, steinbenkeplate, integrert stekeovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. Avløpsrør av plast. Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer. Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom. Automatsikringer med jordfeilautomater, 21 kurser og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettbetong i et hjørne av huset. Hagemurer i betong og naturstein. Treterrasse, betong- og skiferplattning rundt bygget. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Altan i underetasje. Radon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

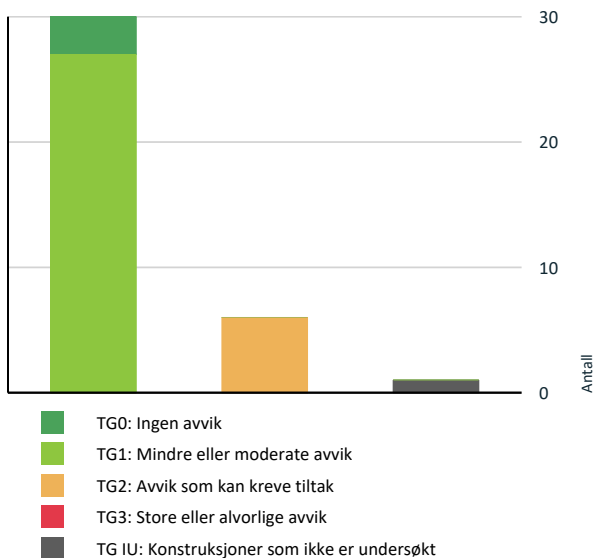
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

Standard

Det ble foretatt ombygginger, oppgraderinger og oppussing i 2020/21. Utvendig er det foretatt fasadeendringer, etablert parkering, bygget altan, bygget trapp opp fra parkering, mm i 2023-26.

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallpanner. 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: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rustskade på takhette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takhette bør skiftes.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

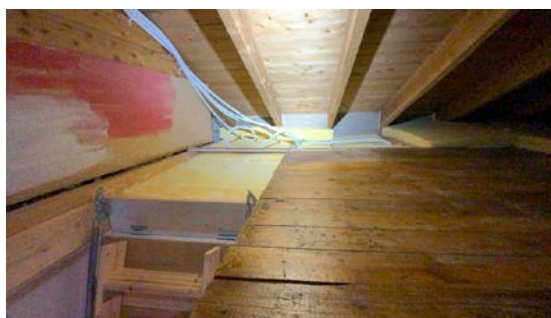
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset med lufting av takkonstruksjonen. Åpning for lufting er stengt med asfaltplater og isolasjon.

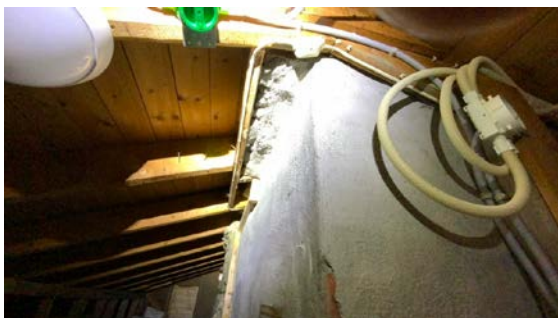
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av kaldloft bør forbedres.



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner og vinduer med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmner

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

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

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på ca 55 m², med utgang fra underetasje.
Altan på 31 m², med utgang fra stue og fra soverom i 1. etasje.

📍 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Steintrapp mellom parkering og bolig.

INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulver.
Malt panel, platet og malte vegger og himlinger.

📍 TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpeis i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bad, gang og vaskerom ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i gang ved bad i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.
Loftstrapp med luke.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 2012, utført i av forrige eier.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, platet og malt himling.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring er synlig i plastsluk.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med badekar, servant, møbler og veggmontert wc.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

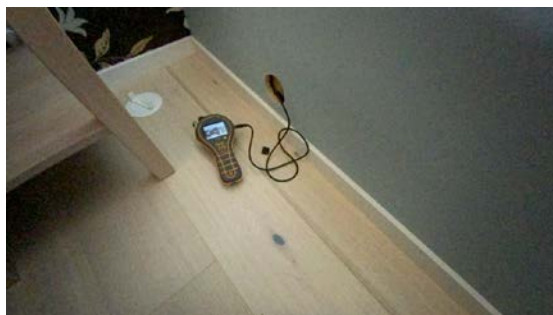
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Arbeidene ble utført av fagfolk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i plastsluk og i slukrenne.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnise, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot bærevegg av betong.

Vegg i dusjkrok er kontrollert i inspeksjonsluke ved wc. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte hvite fronter, steinbenkeplate, integrert stekeovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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

Vurdering av avvik:

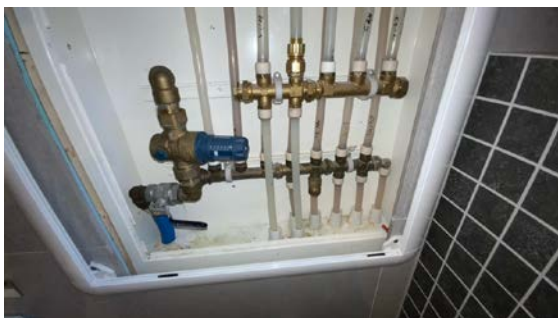
- Det er påvist andre avvik:
Innerluke i rørfordelerskap er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerluke bør monteres. Hvis det oppstår lekkasje fra vannrør kan det trenge vann inn i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater, 21 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.

2021 Hele el-anlegget ble skiftet i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Flytte sikringskap til ny plassering. Sikringskapet blir erstattet med nytt i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.
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 sikringskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak

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

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

Vestland fylke har gravd opp masser i gangsti mot fylkesvei, lagt inn nye rør, ny vannkum i tomte grense mot øst og lagt ned store masser med pukk i forbindelse med utbedring av Garnesvegen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Grunnmur i lettbetong i et hjørne av huset.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Hagemurer i betong og naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Treterrasse, betong- og skiferplating rundt bygget.

Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Altan i underetasje.

Radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på altan i underetasje er under 90 cm høyt.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Radonmålinger bør utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	87			87	31
Underetasje	75			75	55
SUM	162				86
SUM BRA	162				

Romfordeling

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

Kommentar

Nettoareal for rommene:

gang 16 m²

Stue/kjøkken 41,8 m²

Bad 7,5 m²

Soverom 15,2 m²

Underetasje:

TV-stue/gang 23,8 m²

Bad/vaskerom 11,4 m²

Soverom 10 m² og 14,2 m²

Bod 6 m² og 4,3 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt sikringsskap i 2021.
Montert peisovn i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	284	132		0	540.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjelåvegen 11

Hjemmelshaver

Liabø Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Synnøve Liabø

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjelåvegen 11

5264 Garnes

4601-284/132/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tømrer Vest

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer Vest Romans Zodziks ledet og koordinerte arbeidet med renovering bad /vaskerom i underetasje. Elektrikere fra BERGEN ELEKTRO AUTOMASJON AS og rørlegger fra Altvann bistod. Når det gjelder bad i hovedetasje henvises til egenerklæring fra tidligere eiere i salgsoppgave fra 2020.

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

♦ **Ja**

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

Hele bade- og vaskerommet er bygd opp på ny i 2020.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland fylke

Beskrivelse av arbeidet: Vestland fylke har gravd opp masser på gangsti mot fylkesvei, lagt inn nye rør, ny vannkum i tomtegrense mot øst og lagt ned store masser med pukk i forbindelse med utbedring av Garnesveien.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bolig har ikke vært utsatt for overvann, men plen i tomtegrense mot fylkesvei.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Godt & Varmt AS, Nesttun

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2021

Firmanavn: Bergen Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ny peisovn

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?:** 2021

Firmanavn: BERGEN ELEKTRO AUTOMASJON AS

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet ut hele det elektriske anlegget i huset 2020-2021. Installert elbillader 2024.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Monsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytte sikringsskap til ny plassering. Sikringsskapet blir erstattet med nytt. Arbeid avsluttet april 2021, har gitt samsvarserklæring for å dokumentere det elektriske anlegget.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Ja, se punkt nedenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Felles rammetillatelse innvilget av kommune for følgende tiltak 9. august 2023:

1. Oppføring av støttemur nordvest på eiendom
2. Tilbygg i form av altan på vestlig side
3. Diverse fasadeendringer dører/vinduer
4. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel deler av kjellerareal
5. Inngrep i bærende konstruksjon ved at ny trapp etables

Kommune godkjent igangsettingstillatelse, arbeider utført og ferdigstillingsattest er omsøkt og forventes i nær framtid for tiltak i punkt 2.-5. Ny eier har mulighet for å oppføre støttemur nordvest på eiendom

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

♦ **Ja**

Kjeller - se punkt ovenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt ovenfor

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

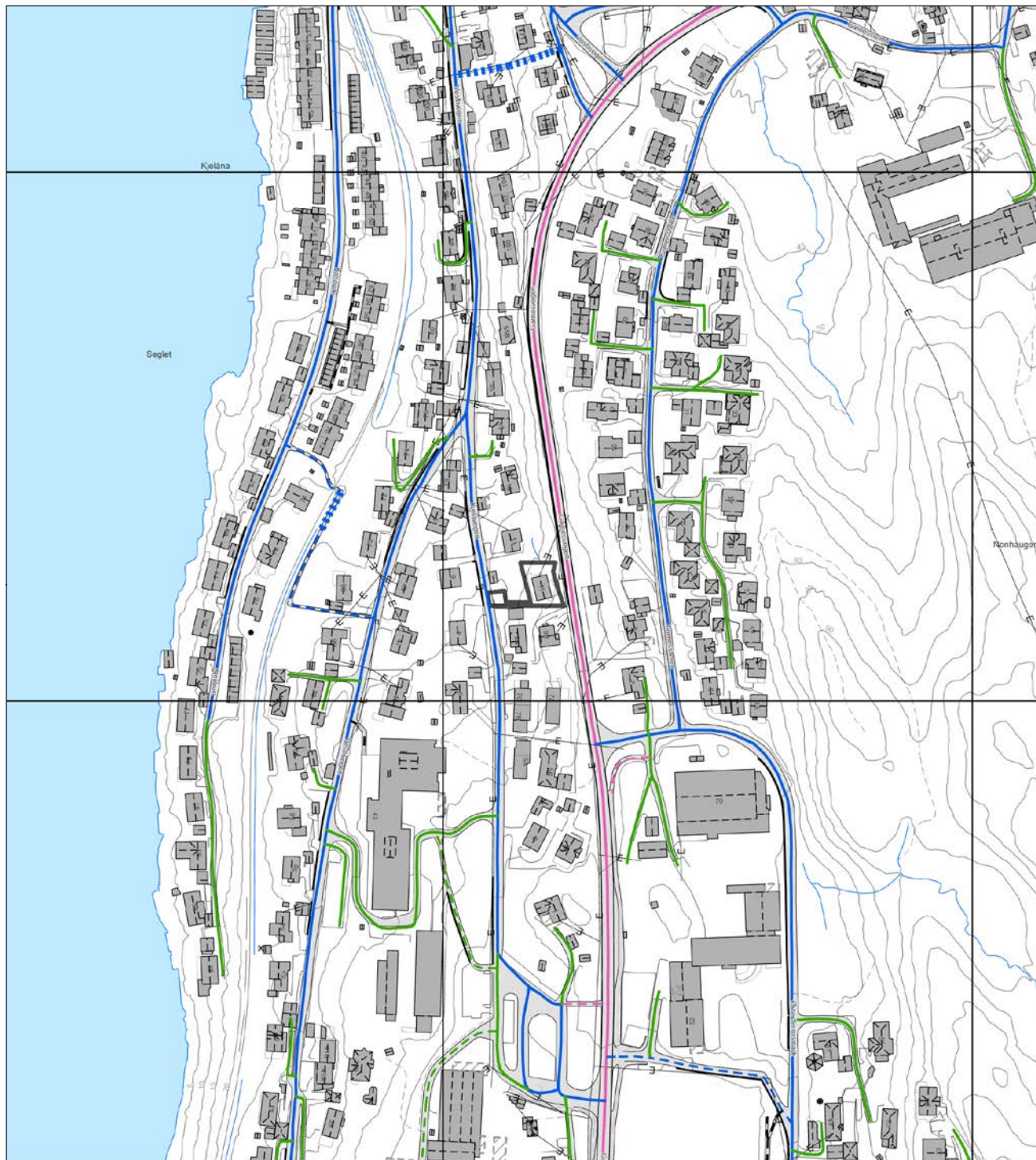
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/132/0/0

Adresse: Kjelåvegen 11, 5264 GARNES



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 27.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/132/0/0

Adresse: Kjelåvegen 11, 5264 GARNES



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



DIN BOLIG SØKNAD AS
Littleåsvegen 49
5132 NYBORG

Vår referanse: BYGG-2023/12651-21
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 20.04.2026

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 284 Bnr 132
Adresse : Kjelåvegen 11
Tiltakshaver : Synnøve Liabø
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.04.2026 og tillatelse datert 09.08.2023 og tillatelse til endring datert 20.04.2026.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Håkon Skjoldal

Saksbehandler

Ronny Jakobsen

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Kopi til
Synnøve Liabø

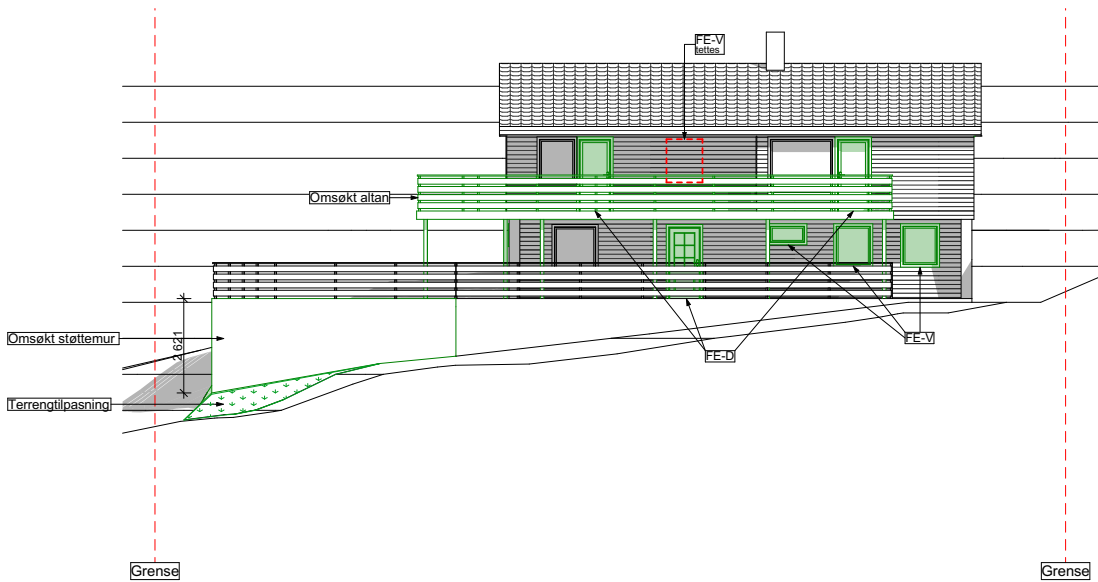
Kjelåvegen 11

5264 GARNES

Saksnummer BYGG-2023/12651
Side 2 av 3

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Saksnummer BYGG-2023/12651
Side 3 av 3



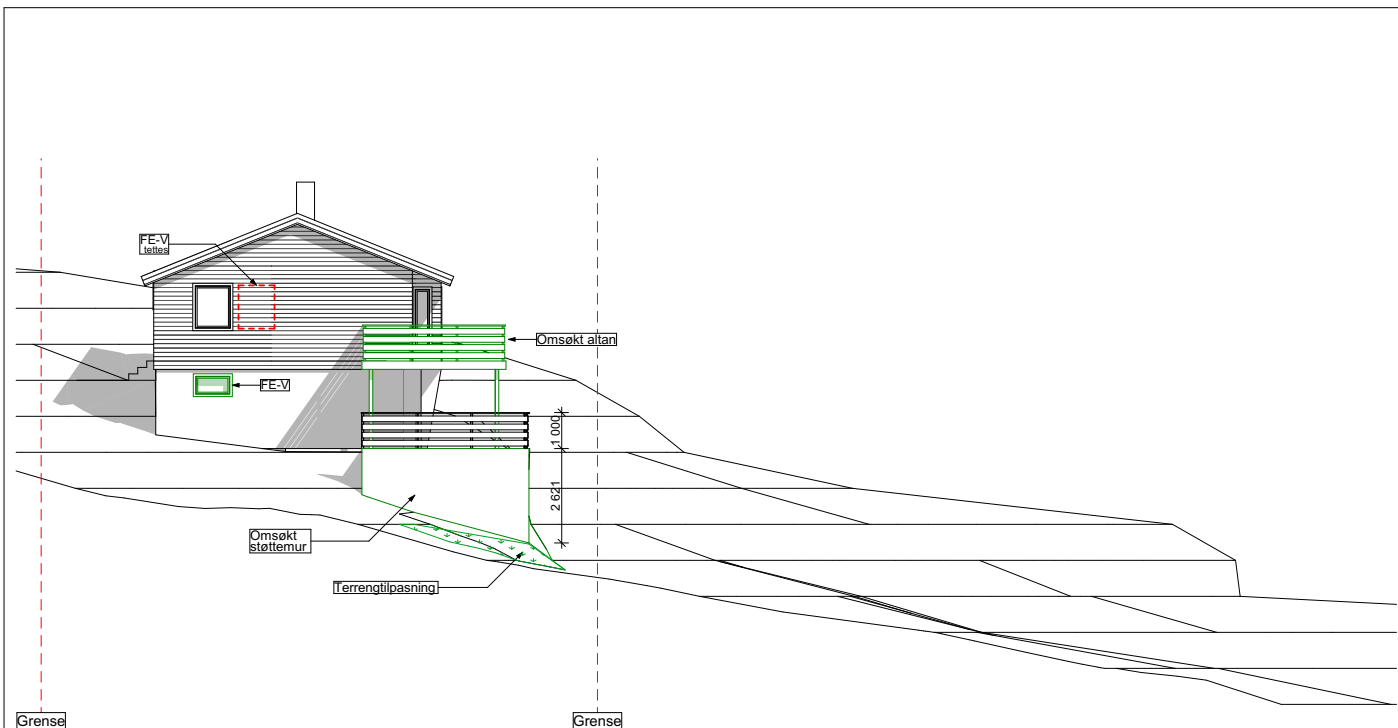
1:100 Fasade vest

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------------|
| | Fasadeending ny veggåpning | | Fasadeending nytt vindu |
| | Fasadeending veggåpning tettes | | Fasadeending vindu tettes |
| | Nye konstruksjoner | | Fasadeending ny dør |
| | Bruksending | | Fasadeending dør tettes |
| | Terrenqfylling | | |

NB! Kontrollmål tas på stedet.
 OBS! Ved utskrift sjekk at skalering på printer står på 100%, for å få riktig målestokk.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

Prosjekt: Tilbygg, fasadeending, bruksending, støttemur		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tiltaksnavn: Synneve Liabø Kjellavegen 11 5254 Ganes		Grv./Brv./Festens.: 284/132	
Prosjektleder: Byggesoknad Bergen AS Jordalsveien 17 5055 Eldrevåg i Åsane			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 15.02.2023	
Tegning: Fasade vest		Målestokk: 1:100	
Rev. Nr Beskrivelse Dato Sign Kont		Tegningsnr.: A40-01 Rev.:	



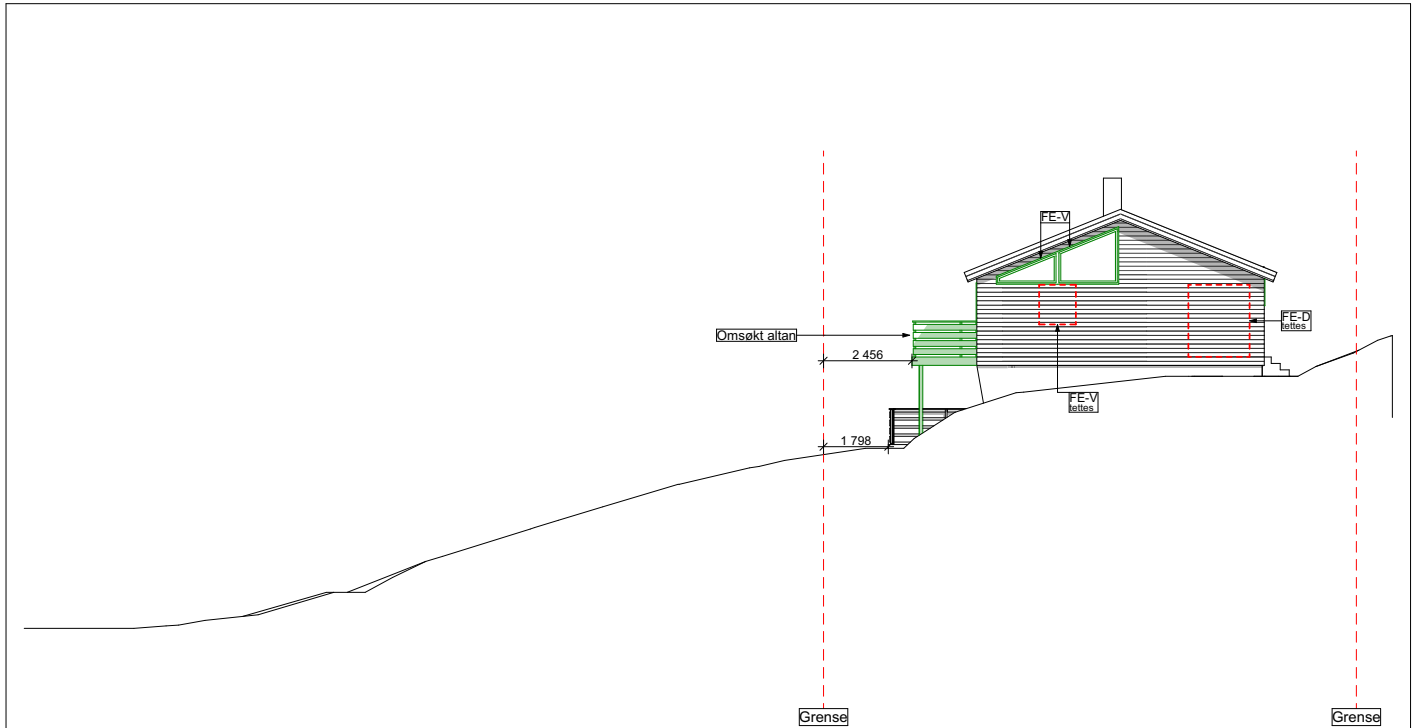
1:100 Fasade nord

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------------|
| | Fasadeending ny veggåpning | | Fasadeending nytt vindu |
| | Fasadeending veggåpning tettes | | Fasadeending vindu tettes |
| | Nye konstruksjoner | | Fasadeending ny dør |
| | Bruksending | | Fasadeending dør tettes |
| | Terrengfylling | | |

NB! Kontrollmål tas på stedet.
 OBS! Ved utskrift sjekk at skalering på printer står på 100%, for å få riktig målestokk.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

Prosjekt: Tilbygg, fasadeending, bruksending, støttemur		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tiltaksleder: Synneve Liabø Kjellavegen 11 5254 Garmes		Grø./Brø./Festere.: 284/132	
Prosjektleder: Byggesøknad Bergen AS Jordalsveien 17 5195 Eldrevåg i Åsane			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 15.02.2023	
Tegning: Fasade nord		Målestokk: 1:100	
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign Kont		Tegningsnr.: A40-02 Rev.:	



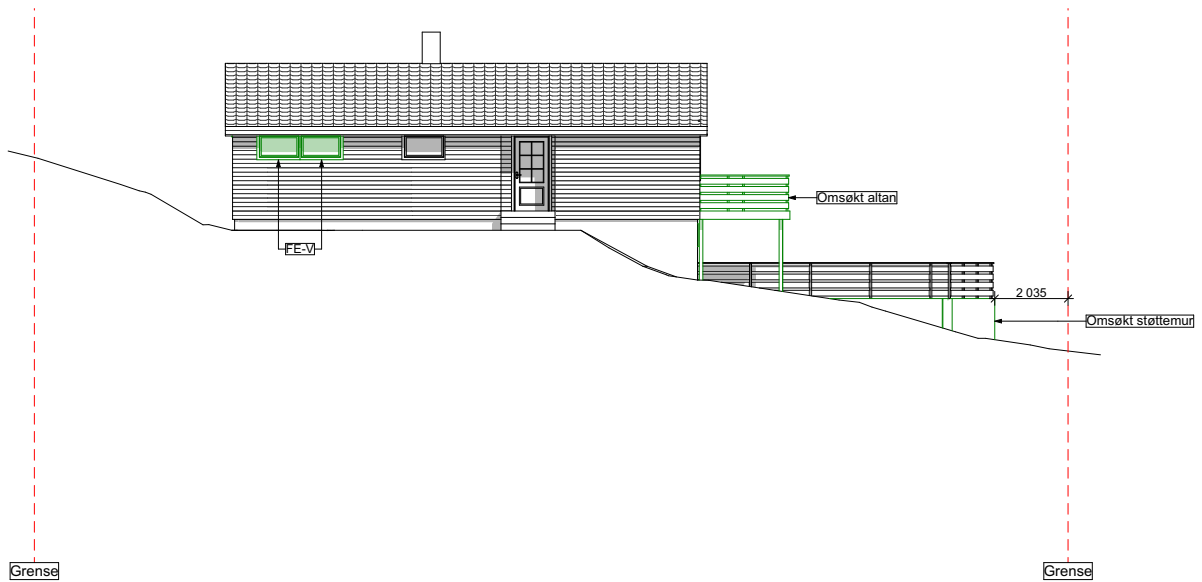
1:100 Fasade sør

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------------|
| | Fasadeending ny veggåpning | | Fasadeending nytt vindu |
| | Fasadeending veggåpning tettes | | Fasadeending vindu tettes |
| | Nye konstruksjoner | | Fasadeending ny dør |
| | Bruksendring | | Fasadeending dør tettes |
| | Terrengfylling | | |

NB! Kontrollmål tas på stedet.
 OBS! Ved utskrift sjekk at skalering på printer står på 100%, for å få riktig målestokk.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

Prosjekt: Tilbygg, fasadeending, bruksendring, støttemur		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tiltaksleder: Synnøve Liabø Kjellavegen 11 5254 Garmes		Grø./Brø./Festere: : 284/132	
Prosjektleder: Byggesoknad Bergen AS Jordalsveien 17 5195 Eldrevåg i Åsane			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 15.02.2023	
Tegning: Fasade sør		Målestokk: 1:100	
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign Kont		Tegningsnr.: A40-03	
		Rev.: .	



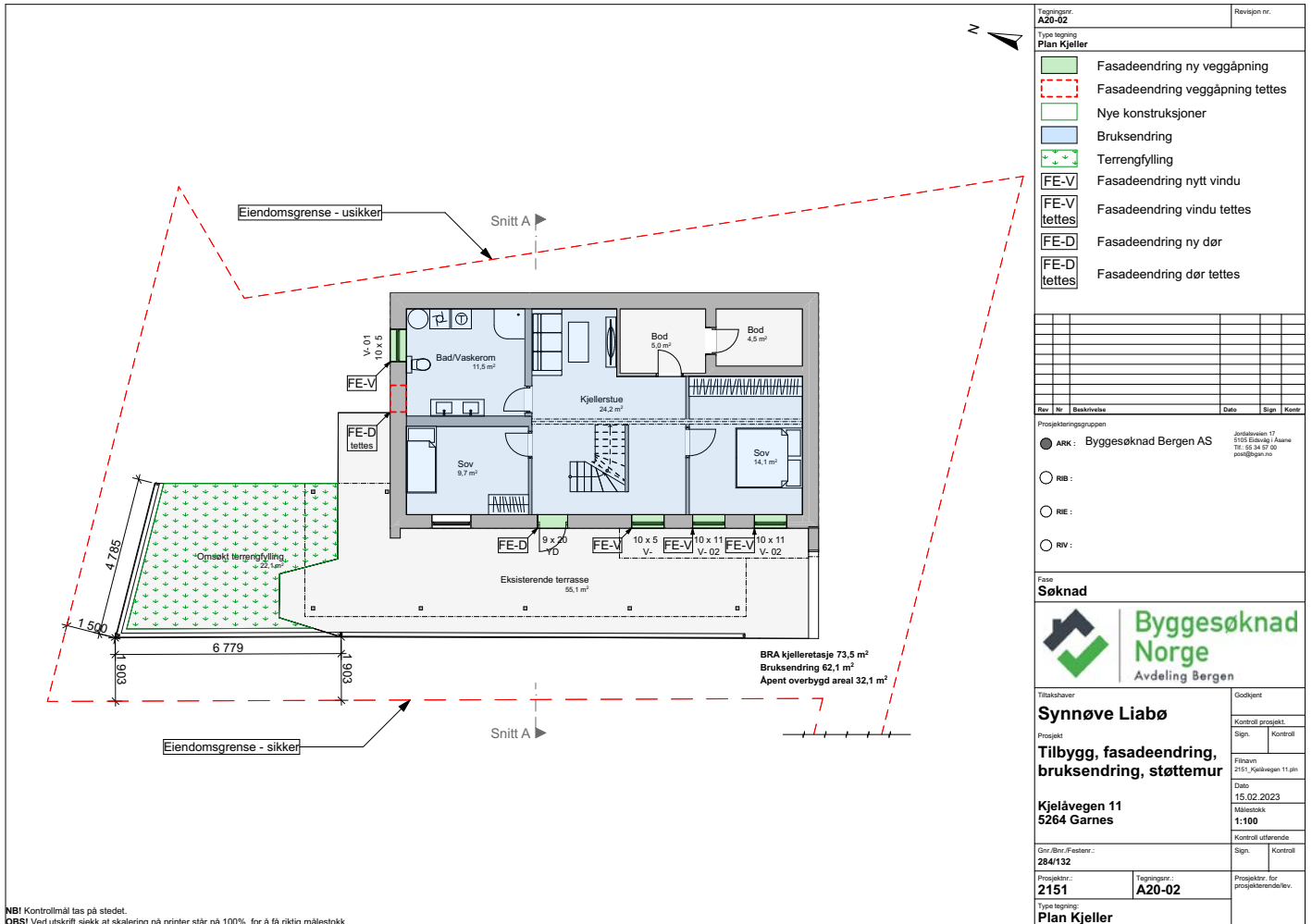
1:100 Fasade øst

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------|
| | Fasadeendring ny veggåpning | | Fasadeendring nytt vindu |
| | Fasadeendring veggåpning tettes | | Fasadeendring vindu tettes |
| | Nye konstruksjoner | | Fasadeendring ny dør |
| | Bruksendring | | Fasadeendring dør tettes |
| | Terrengfylling | | |

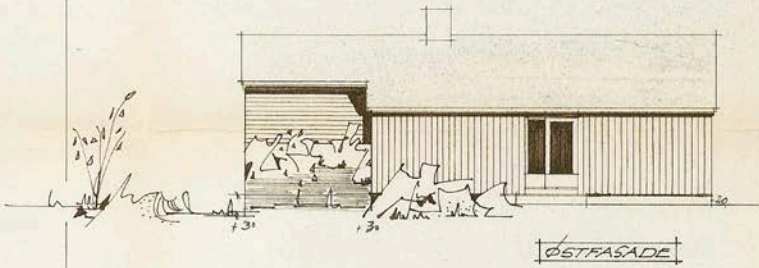
NB! Kontrollmål tas på stedet.
 OBS! Ved utskrift sjekk at skalering på printer står på 100%, for å få riktig målestokk.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

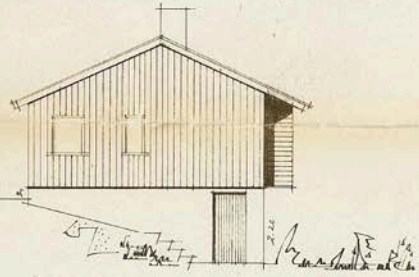
Prosjekt: Tilbygg, fasadeendring, bruksendring, støttemur		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tilaksnavn: Synneve Liabø Kjølevægen 11 5254 Garmes		Grø./Brø./Festere.: 284/132	
Prosjektleder: Byggesøknad Bergen AS Jordalsveien 17 5195 Eldrevåg i Åsane			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 15.02.2023	
Tegning: Fasade øst		Målestokk: 1:100	
Rev. Nr Beskrivelse Dato Sign Kont		Tegningsnr.: A40-04 Rev.:	



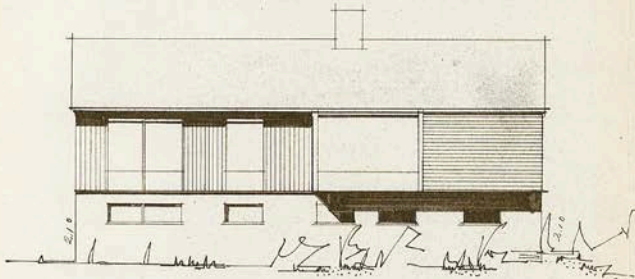
Enelig husejersning 1/6-61. 7/4



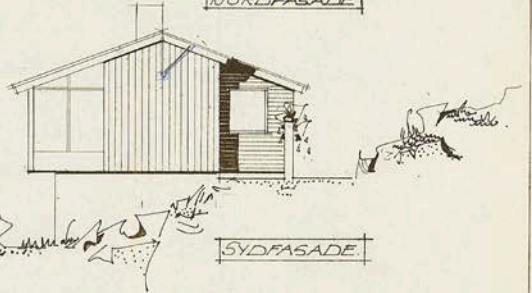
ØSTFASADE



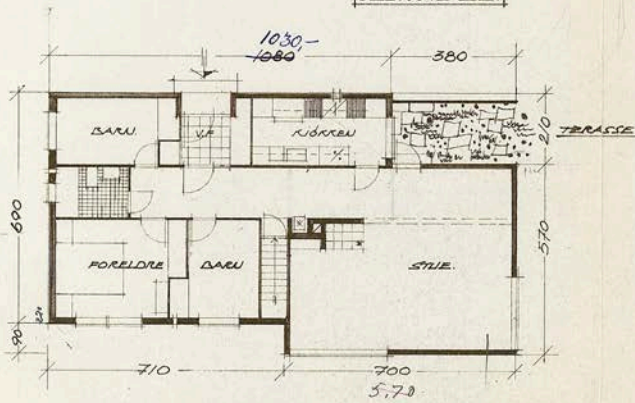
NORDFASADE



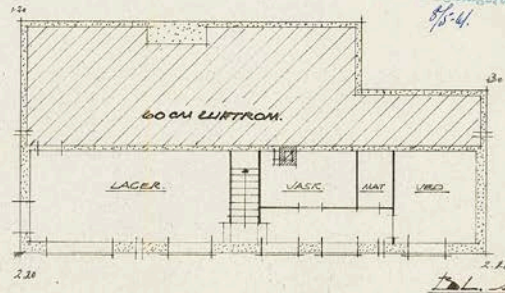
VESTFASADE



SYDFASADE



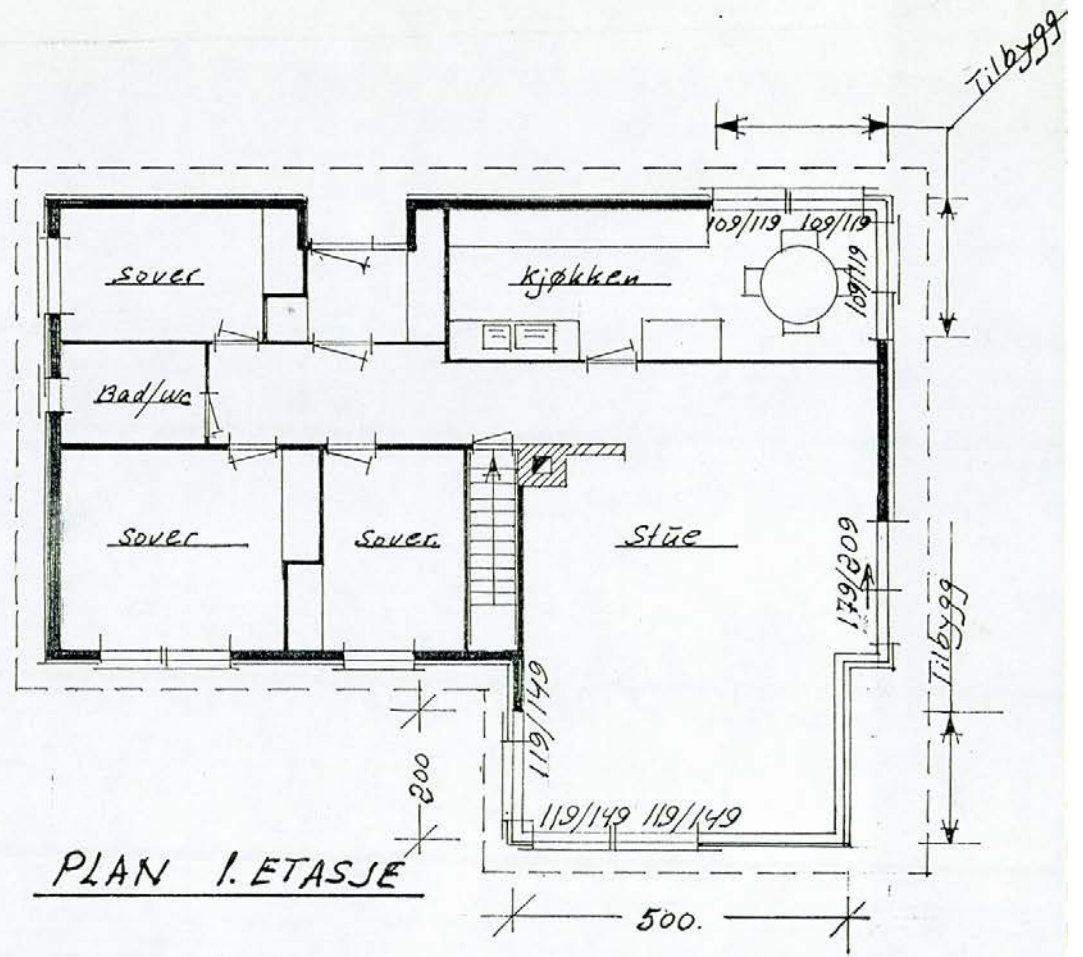
PLAN 1. ETAGE



KJELLERPLAN

Godkendt
 Arns Bygningeråd
 8/5-61

EVEBOLIG PÅ GARNES
 FOR MOUTHINE STVEDT.
 PLANER & FASADER MÅL 1:100
 AERAGE S. NYKJING.



PLAN I. ETASJE

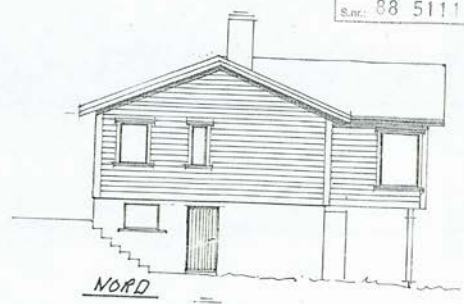
Enebolig for Mons Thønestvedt
M-1:100.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
 Byggesaksavd.
 15 APR. 1988
 S.nr.: 88 5111

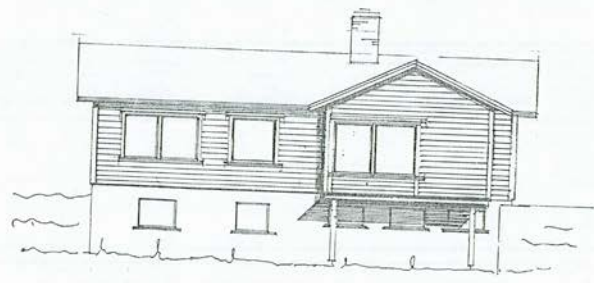
KOMMUNAL BYUTVIKLING
Byggesaksnoed.
15 APR. 1983
Snr.: 88 5111



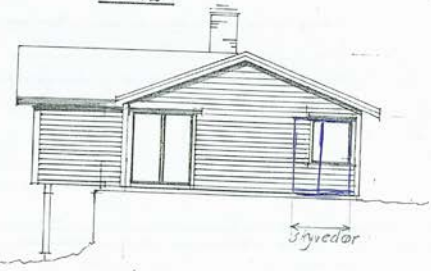
ØST



NORD



VEST



SYD

Nabolagsprofil

Kjelåvegen 11 - Nabolaget Seim - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Garneshøgda Linje 28, 92, 95, 910, 911, 920, 925	3 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	5 min 2.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 27.3 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Arna videregående skole 200 elever	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Arna VGS - Vestland fylkeskommune	5 min
-----------------------------------	-------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

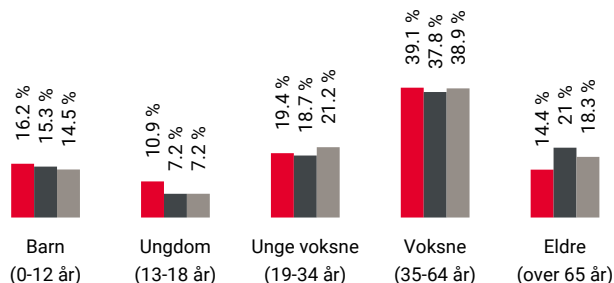
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Garnes gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 1 km
Bogane barnehage (0-5 år) 47 barn	23 min 1.9 km
Øyrane barnehage (0-5 år) 114 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien PostNord	20 min 1.8 km
Kiwi Indre Arna	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



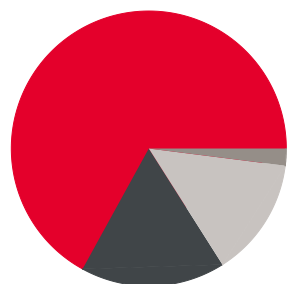
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Bjørnarhallen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Garnes skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Aktiv365 Arna	21 min
Arna Treningssenter	7 min

Boligmasse

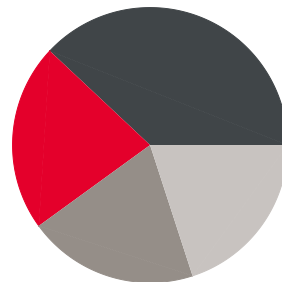


- 67% enebolig
- 17% rekkehus
- 2% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

Øyrane Torg	5 min
Apotek 1 Arna	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

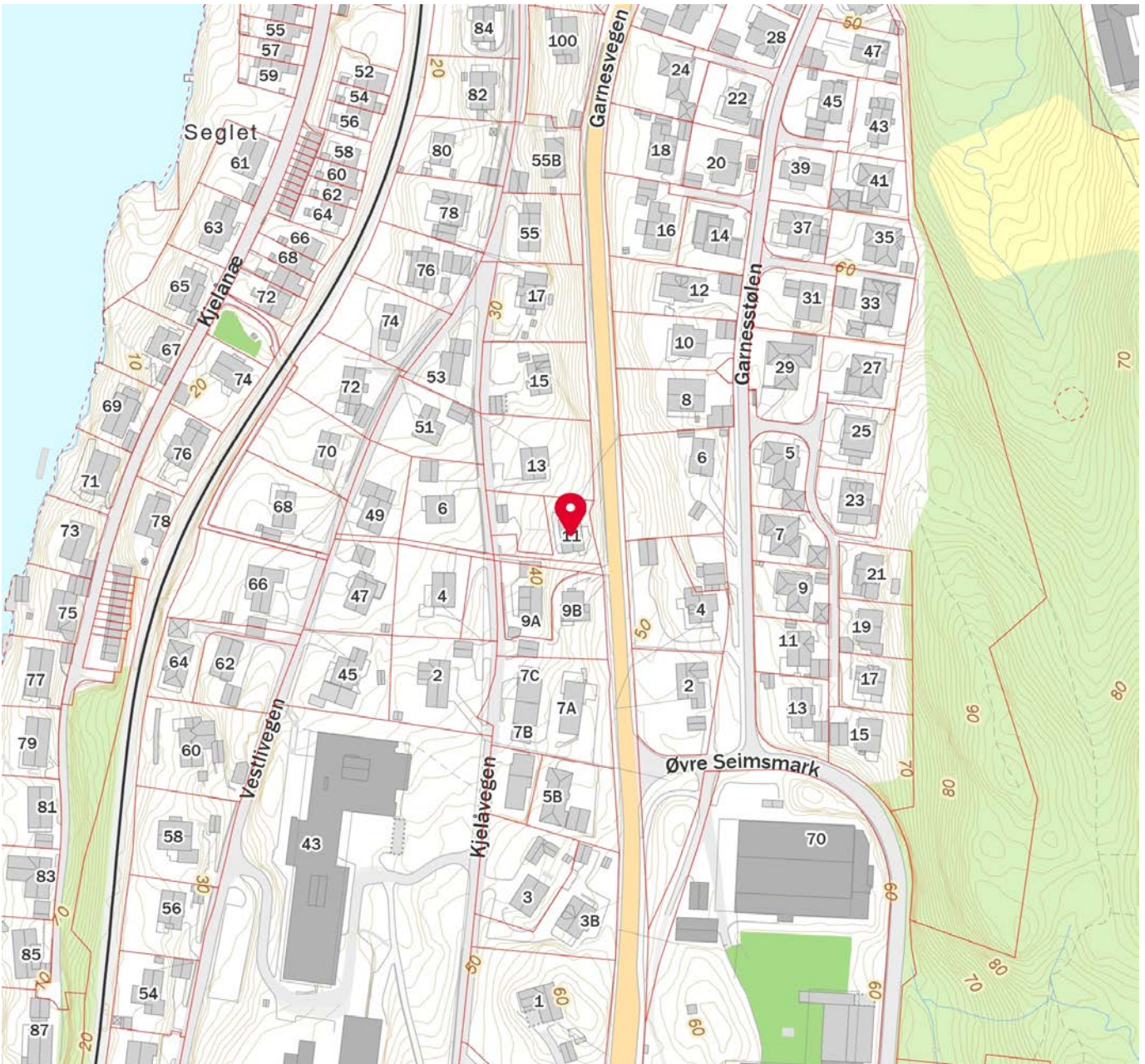
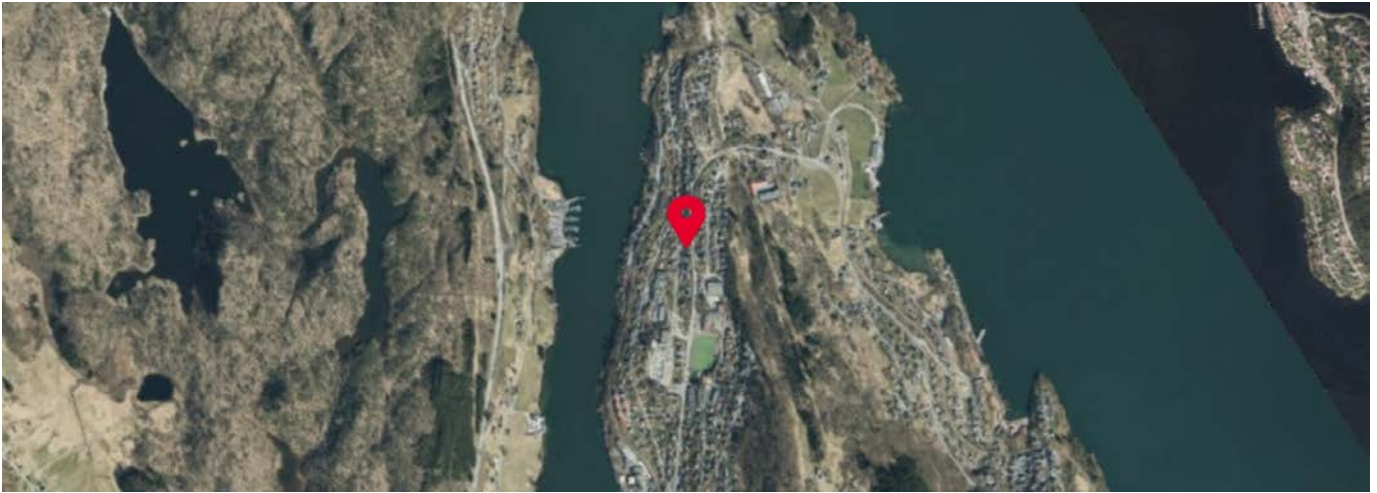


0% 43%

- Seim
- Indre Arna
- Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Kjellåvegen 11
5264 GARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre