



aktiv.

Nordåsbrotet 78, 5235 RÅDAL

**NORDÅS | Den perfekte
famileboligen - moderne bolig
med utleiedel og 7 soverom i
barnevennlig nabolag**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 140,-
Total ink omk.: Kr 8 191 140,-
Selger: Jan Christian Brøgger
Tonje Sæthre Brøgger

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 209/214 kvm
Tomtstr.: 279.9 kvm
Soverom: 7
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 683
Gnr. 121, bnr. 704
Oppdragsnr.: 1506260001

Velkommen til visning

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Nordåsbrotet 78! En meget flott og innholdsrik familiebolig med gjennomgående god standard, godkjent utleiedel og beliggenhet i barnevennlig område med gode solforhold - den perfekte familieboligen! Leieforhold opphører 31/5-26. Leietaker ønsker forlengelse.

Kort om eiendommen

- Innholdsrik familiebolig over 3 plan med gjennomtenkt planløsning
- Gjennomgående god standard
- Parkering i carport m/elbillader
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Flere solrike uteplasser
- Utleiedel med inntekter på 10.000kr/mnd
- Nærhet til skole, barnehage og busstopp
- Nærhet til Lagunen storsenter

Velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 209 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 214 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré - 4m2, hall m/trapp - 12.2m2, stue - 10.9m2, gang/vaskerom - 5.5m2, bad - 2.6m2, bad - 3.9m2, soverom - 6.1m2, soverom - 6.9m2, soverom - 8.4m2, soverom - 13.4m2

BRA-e: 5 kvm Bod - 4.7m2

2. etasje

BRA-i: 108 kvm Stue/kjøkken - 53.7m2, entré - 5.8m2, gang - 3m2, bad - 4m2, stue/kjøkken - 30.1m2, soverom - 6.7m2

3. etasje

BRA-i: 25 kvm Gang m/trapp - 6m2, soverom - 7.8m2, soverom - 10.9m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

279.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Beliggenhet

Område er meget barnevennlig med flere lekeplasser og skogområder like ved. Du har turområder som Siljustølen og turterreng med lysløype i skogen like bak. Med fotballbane og aktivitetsområder i nærheten passer dette perfekt for en barnefamilie. Du finner skoler og barnehager som Søråshøgda barneskole, Zinken Hopp , Nordås barnehage, Vindharpen barnehage og Nordahl Grieg videregående i nærheten.

Tar du turen bortover Nordåsveien kommer du til Kilden senter hvor du finner flere

servicetilbud som Coop matbutikk, lege, blomsterbutikk, apotek, EVO treningssenter m.m. Herfra kan du kjøre videre i ca. tre minutter til du kommer til Lagunen storsenter. Laguneparken tilbyr et bredt utvalg av butikker, kino, restauranter og treningssenter. Det nærmeste busstoppet heter Nordås snuplass og ligger bare et par minutter like borti veien. Det er også gåavstand til bybanestoppet i Råstølen. Her kan du enkelt ta bybanen til Flyplassen samt til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. I Råstølen finner du også matbutikk, restauranter og aktivitetsområder. Med bil bruker du ca 15 minutter inn til Bergen sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nordås barnehage (1-5 år) 3 min

57 barn 0.2 km

Vindharpen barnehage (1-5 år) 14 min

65 barn 1.1 km

Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 14 min

90 barn 1.1 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.) 11 min

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 17 min

676 elever, 41 klasser 1.3 km

Skjold skole (1-7 kl.) 6 min

322 elever, 21 klasser 2.5 km

Rå skole (8-10 kl.) 21 min

402 elever, 28 klasser 1.7 km

Nordahl Grieg videregående skole 24 min

280 elever 1.9 km

Stend vidaregåande skule 10 min

330 elever, 11 klasser 5.3 km

Offentlig kommunikasjon

300m til busstopp ved Nordås snuplass betjent av linje 67 - retning Bergen busstasjon

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med begrensers mulighet for inspeksjon.

Ingen tegn på svekkelser eller avvik i innvendige himlinger.

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer fra byggeår : Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdør fra byggeår : Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til ca. 16m².

Altan : Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 6m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn fra 2022.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp RH i veggen ble målt til 50.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.8% ved en temperatur på 21,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1984.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Visert kontrollert der synlig utvendig.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

sprekker i fliser på bad 2

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

-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?: 2018

Firmanavn: Svalland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsmøbler bad

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

-Ja

Lekkasje fra kjøkkenvindu 2022, rundt pipe 2023

Lekkasje fra stuevindu på sørsiden 2024

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

-Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer sørsiden, ny terrassedør

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

-Ja

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice as

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer på sørsiden, ny terrassedør

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

-Ja

samme episode som over, lekkasje rundt skråtak på kjøkken 2023

lekkasje fra stuevindu 2024

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

-Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer på sørsiden, ny terrassedør

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

-Ja

2025 skjeggkre observert

2023 sannsynlig rotteinntrenging kjøkken

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Agila Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: musebånd installert

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: skjeggkrebehandlet

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

-Ja

Kortvarig frossent rør til en vask under ekstremkuldeperiode i 2019 og 2026.

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

-Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: vasken varmet opp med

hårføner

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Lysen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny større

varmtvannsbereder

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe,

kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

-Ja

kjøkkenventilator sluttet å virke i hoveddelen (elektrisk feil)

kjøkkenventilator sluttet å virke i utleiedelen (elektrisk feil)

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

-Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenventilator

utleiedel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenventilator

hoveddel

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller

andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: El-Tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet ventilasjonsmotor til avtrekk på

loftet

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?: 2022

Firmanavn: Fana Varme & Skorsteinservice

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny energieffektiv

peis

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

-Ja

underdimensjonert sikringsskap, spenningsfall i ekstremkuldeperiode

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: skiftet inntakssikring og sikringsskap til

64A

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?: 2018

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: skiftet inntakssikring og sikringsskap til

64A

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: ny kurs til ny varmtvannsbereder ny motor til ventilasjon på loft

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: installert elbillader

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: ny kurs til

varmepumpe

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet to utelamper, byttet downlights på bad 1 med dimmer, byttet kuppel på bad 2,

fikset strømtilførsel til baderomskap, fikset stikkontakt på to soverom

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere?

- Ja

utbygging av utleiedel 2006-2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Ferdigattest ligger på boligmappa

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

- Ja

Loftsstue og loftsrom tatt i bruk som soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

utleiedel 45 m2

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Ja

Utleiedel fra utbygging i 2008, med ferdigattest

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

- Ja

Desember 2025 til mars 2026 (pågår)

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

- Ja

2023 skadedyrkontrollrapport og tiltaksrapport

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

- Ja

Det er et typisk forstadsstrøk. Det er mange katter som går løs i nabolaget. Noen av disse jakter fugler, som kan sjenere de svært fuglevennlige. Mange går tur med hund. Vinteren 2025/2026 har vært gnagerår. En i sameiet har

rapportert om mus og rotter. Sameiet har intensivert skadedyrtiltak fra firma

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skadealliansen AS

Beskrivelse av arbeidet: lekkasje fra vaskemaskin i utleiedel ned i etasjeskiller.

Utbedret med bedre

vanntilkopling til vaskemaskin, fiksing av tak, gulvbelegg i utleiedelen.

Forsikringsselskap ordnet med

reparasjon, tror det var Skadealliansen AS.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: LPE Construct job Pavek Lazu

Beskrivelse av arbeidet: 1. Tilbakeføre lettvegg mellom to soverom som var slått ned.

Legge nytt gulv på disse

to soverommene. 2. Ny lettvegg mellom stue og loftsstue, med dør, og nytt gulv på

dette loftsrommet. 3. Nytt

gulv på et annet loftsrom. 4. Malte overflater i hele boligen.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Master Bygg og Transport Masternak

Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein og steintrapp ved inngangsdør nede

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Obs Bygg Lagunen

Beskrivelse av arbeidet: installert varmepumpe stue

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv lite loftsrom oppe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny terrasse oppe foran stuen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Installert kattedør til carporten

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

- Ja

I hoveddelen: stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin

I utleiedel: kjøleskap sluttet å virke, komfyr sluttet å virke

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: nytt kjøleskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: ny stekeovn, mikrobølgeovn i hoveddelen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: ny oppvaskmaskin i hoveddelen

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: ny platetopp kjøkken hoveddelen

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: nytt kjøleskap utleiedel

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: ny komfyr utleiedel

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer fra byggeår

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Utskiftning av vinduer fra byggeår må påberegnes grunnet høy alder.

Balkongdør fra byggeår

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Utskiftning må påberegnes grunnet høy alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

1.Etasje - Gang/Vaskerom - 5.5m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

1.Etasje - Bad - 3.9m² - Overflater vegger og himling

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.Etasje - Bad - 3.9m² - Overflater Gulv

Det er påvist sprekker i fliser. Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.Etasje - Bad - 3.9m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

2.Etasje - Utleiedel - Bad - 4m² - Overflater vegger og himling

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

2.Etasje - Utleiedel - Bad - 4m² - Overflater Gulv

Svertesopp er registrert. Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

2.Etasje - Utleiedel - Bad - 4m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

2,Etasje - hoveddel - Stue/kjøkken - 53.7m² - Overflater og innredning

Skader på enkelte fronter og skuff under vask.

Konsekvens/tiltak: Utskiftning av enkelte fronter eller lokal utbedring må påberegnes.

2.Etasje - Utleiedel - Stue/kjøkken - 30.1m² - Overflater og innredning

Skader på front til oppvaskmaskin, fuktskader i benkeplate og bunnplate i skap under vask.

Konsekvens/tiltak: Utskiftning av benkeplate og enkelt deler må påberegnes.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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.

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

Forhold som har fått TG3:

1.Etasje - Gang/Vaskerom - 5.5m2 - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.Etasje - Bad - 2.6m2 - Generell

Bad med ukjent alder på overflater. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er flere fliser med skader / hull i.

TG3 grunnet påviste forhold og alder.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes totalrenovering av badet grunnet tilstand og alder.

Forhold som ikke ble undersøkt:

1.Etasje - Bad - 3.9m2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og bad.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Flere vinduer fra 2024
- Balkongdør fra 2024
- Hele taket skiftet i 2023
- Vedovn fra 2022
- Gulv på loftsrom fra 2021
- Varmepumpe fra 2021
- Lagt belegningsstein og steintrapp ved inngangsdør nede i 2020
- Terrasse med tilkomst fra stue fra 2020

Parkering

Carport med elbillader

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til sent på kveld.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 33 Bq/m³.

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Vedovn
- Varmepumpe
- Varmekabler på badene
- Ellers elektrisk oppvarming

Energimerke

E

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 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (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))

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (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 36 111 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Beløpet er inkl. mva.

Eiendomsskatt

Kr 11 102 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 880 434 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 521 735 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.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 11 200

Velforening

Velagift dekker brøyting, vedlikehold av felles vei, privat vannledning til offentlig vann, beplantning etc. Pliktig medlemskap i sameie. Felles fiber/internett/kabel-tv er ca 4800,- pr år.

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 121, bruksnummer 683 i Bergen kommune. Gårdsnummer 121, bruksnummer 704 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:

4601/121/683:

02.02.1984 - Dokumentnr: 3266 - Bruksrett

Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet bnr. 704

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

21.10.1983 - Dokumentnr: 27322 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:121 Bnr:511

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498983 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:121 Bnr:683

02.02.1984 - Dokumentnr: 3266 - Bruksrett

Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet bnr. 704

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

21.10.1983 - Dokumentnr: 27322 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:121 Bnr:511

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:121 Bnr:683

4601/121/704:
02.02.1984 - Dokumentnr: 3266 - Bruksrett
Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet bnr. 704
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

21.10.1983 - Dokumentnr: 27322 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:121 Bnr:511

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:121 Bnr:683

02.02.1984 - Dokumentnr: 3266 - Bruksrett
Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet bnr. 704
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

01.08.1984 - Dokumentnr: 21444 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

21.10.1983 - Dokumentnr: 27322 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:121 Bnr:511

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:121 Bnr:683

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg" - "eneboliger/carporter" datert 30.10.1985.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Hele eiendommen er regulert av reguleringsplanen "YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B13" med PlanID: 5015200.

Eiendommer er regulert til bolig.

Kommuneplan

- Hele eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel KPA 2018, vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse of anlegg - øvrig byggesone

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

5010200 30 YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 17,ENDRING TIL SMÅHUS 3

190000950

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

5015000 32 YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B17 3 -

5010000 30 YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 3 -

5090000 30 YTREBYGDA. GNR 121 BNR 53, NORDÅS DEL VEST 2 3 190611366

5015400 32 YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B-17-2, BEBYGGELSESPPLAN 3 -

62000000 35 YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,ENDRING AV REGULERINGSPLAN E
39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS 3 201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

121/694 139894960-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 07.03.2014

201404221

121/667 139893484-2 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse

20.02.2021 202028774

121/703 9423532-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 24.02.2020 201918040

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.

Sameiet har legalpant i eiendommen opp til 1G for sameieavgift.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 70.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
1 700 Trykte salgsoppgaver fra kr
2 900 Visninger per stk.

Totalt kr: 135 480

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

Ansvarlig megler

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

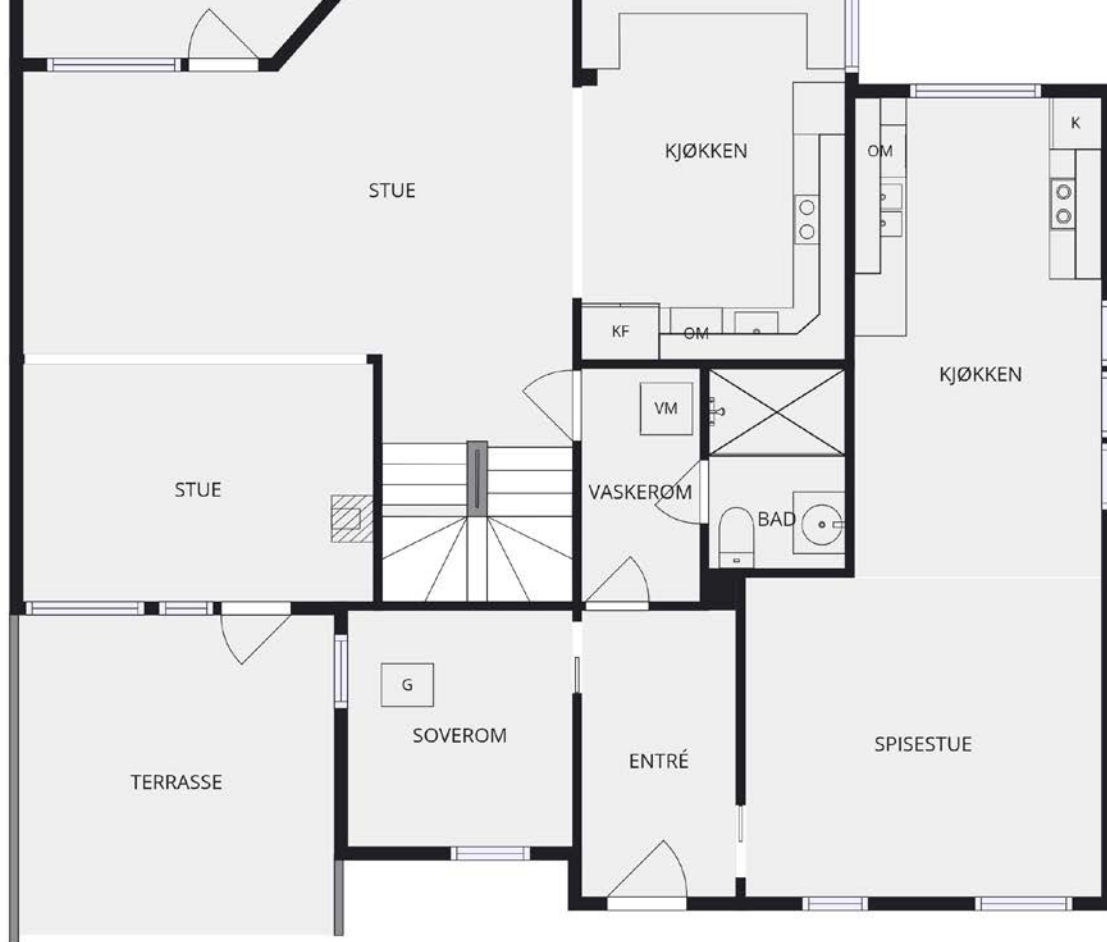
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.03.2026















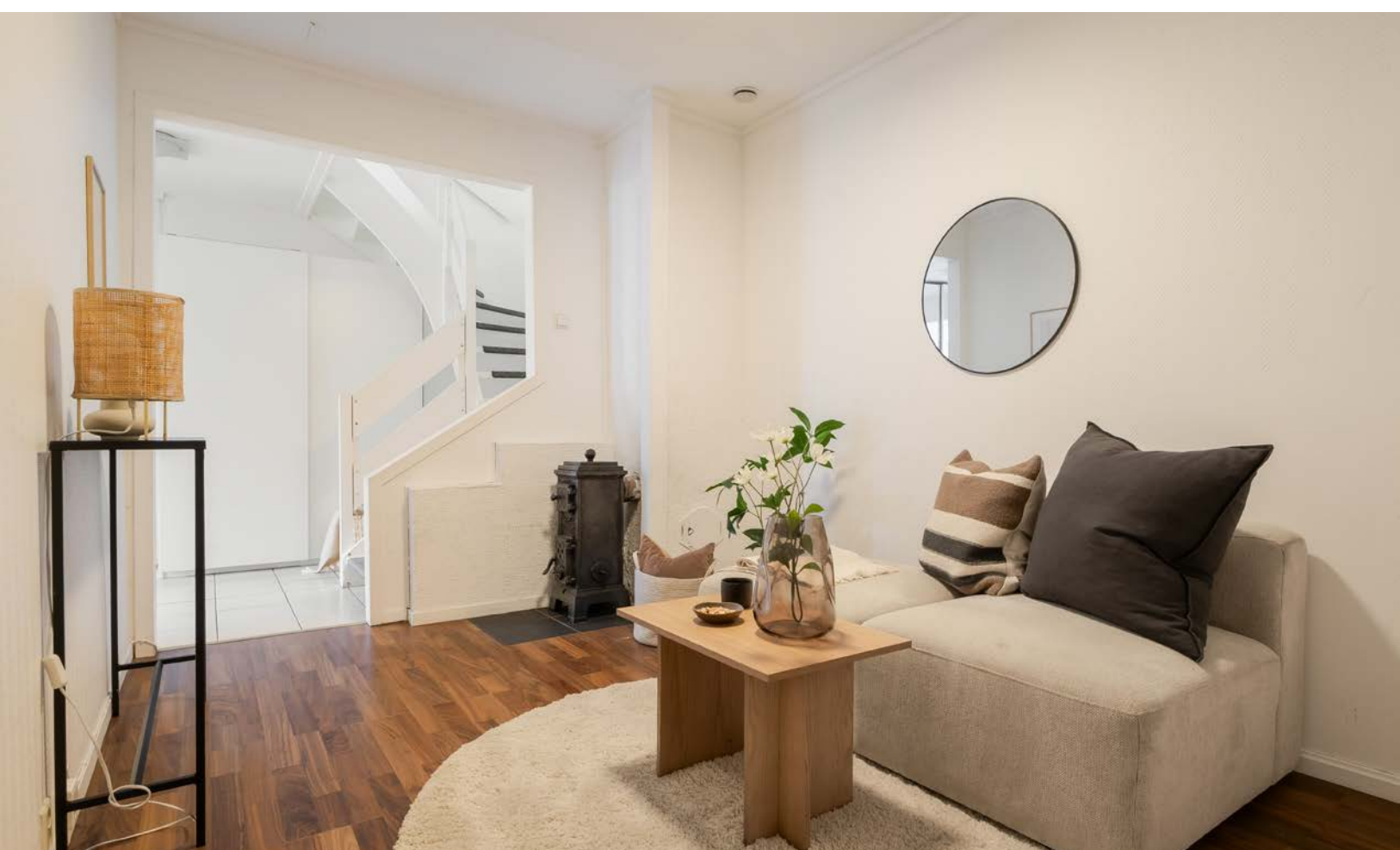


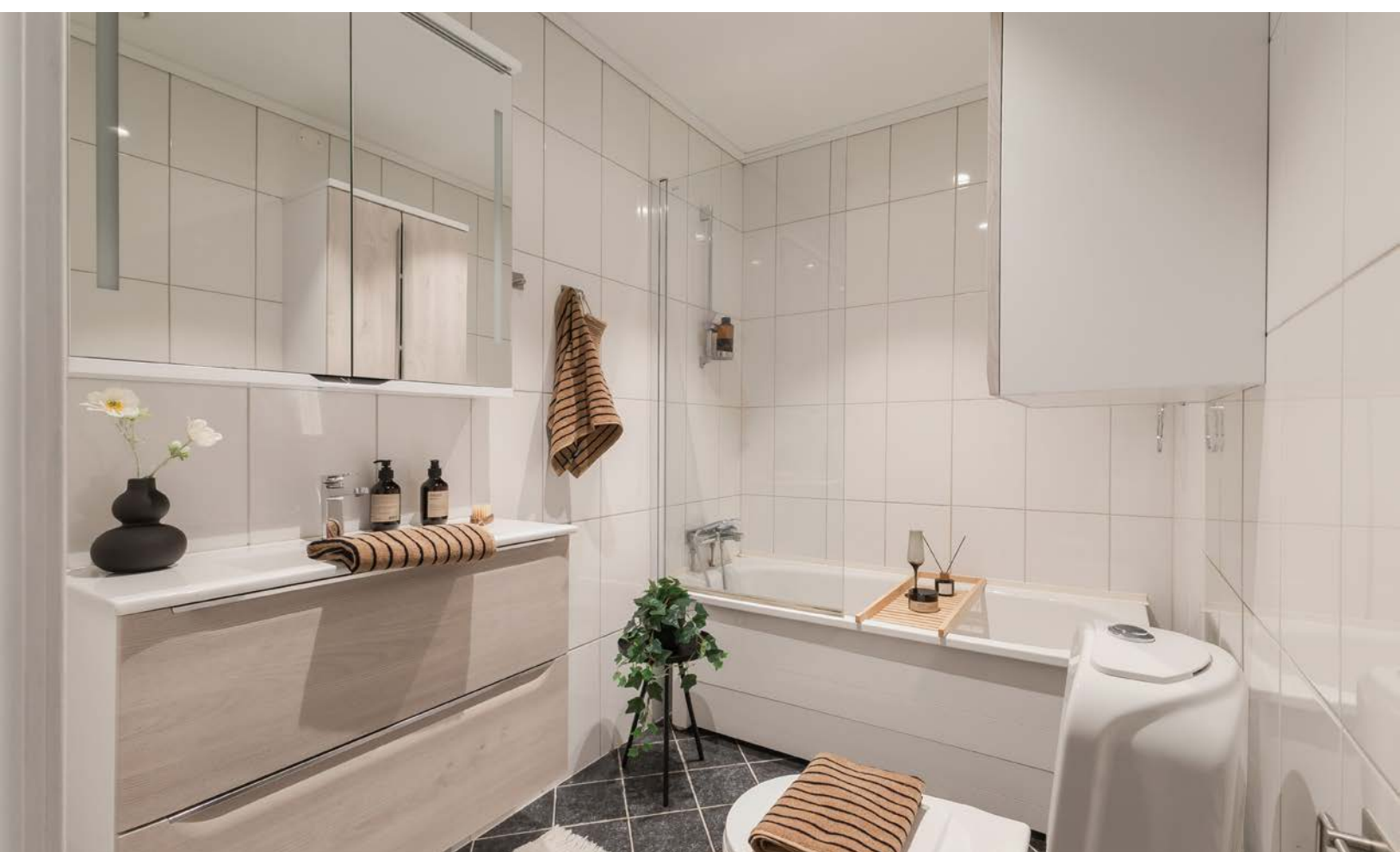


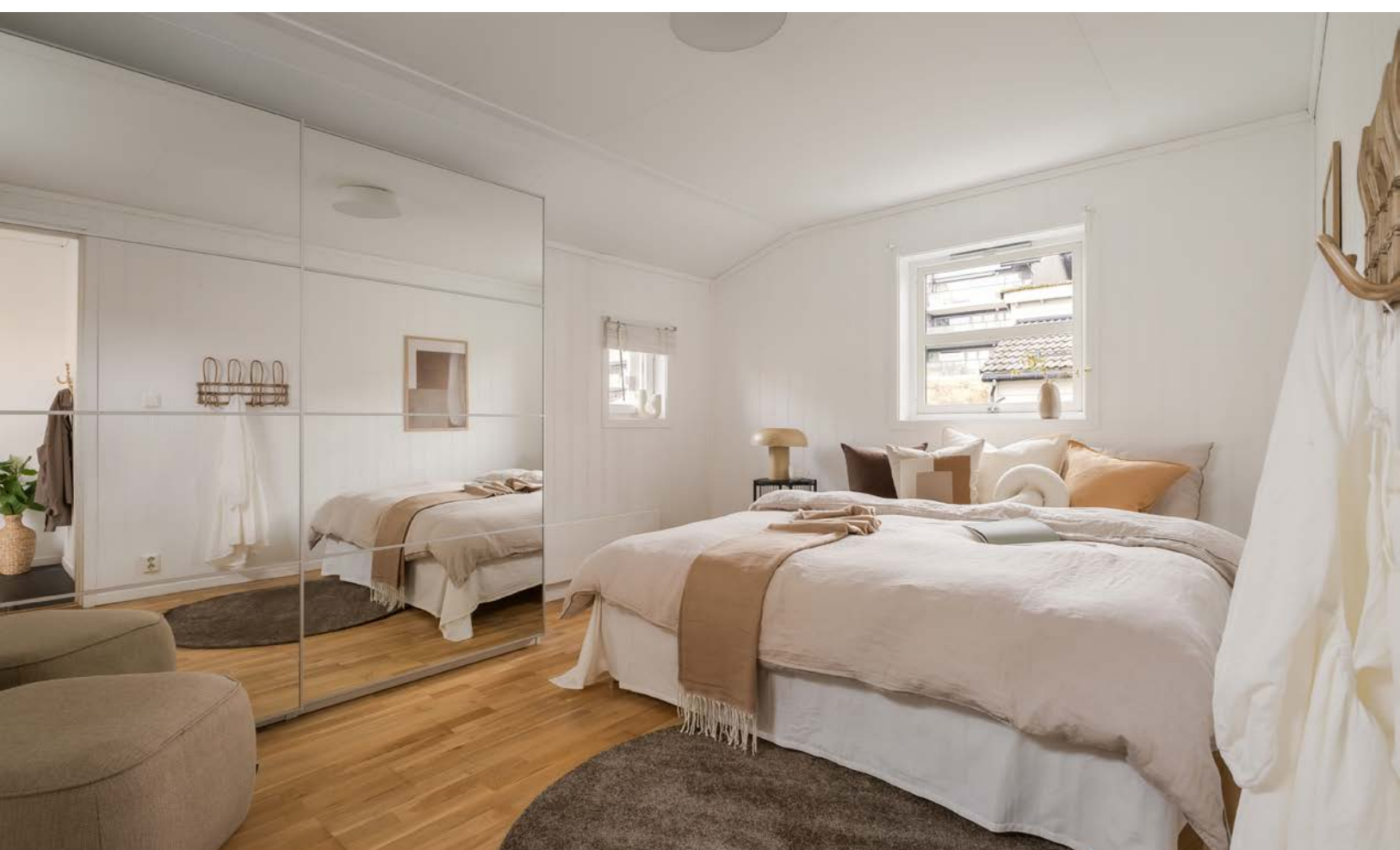


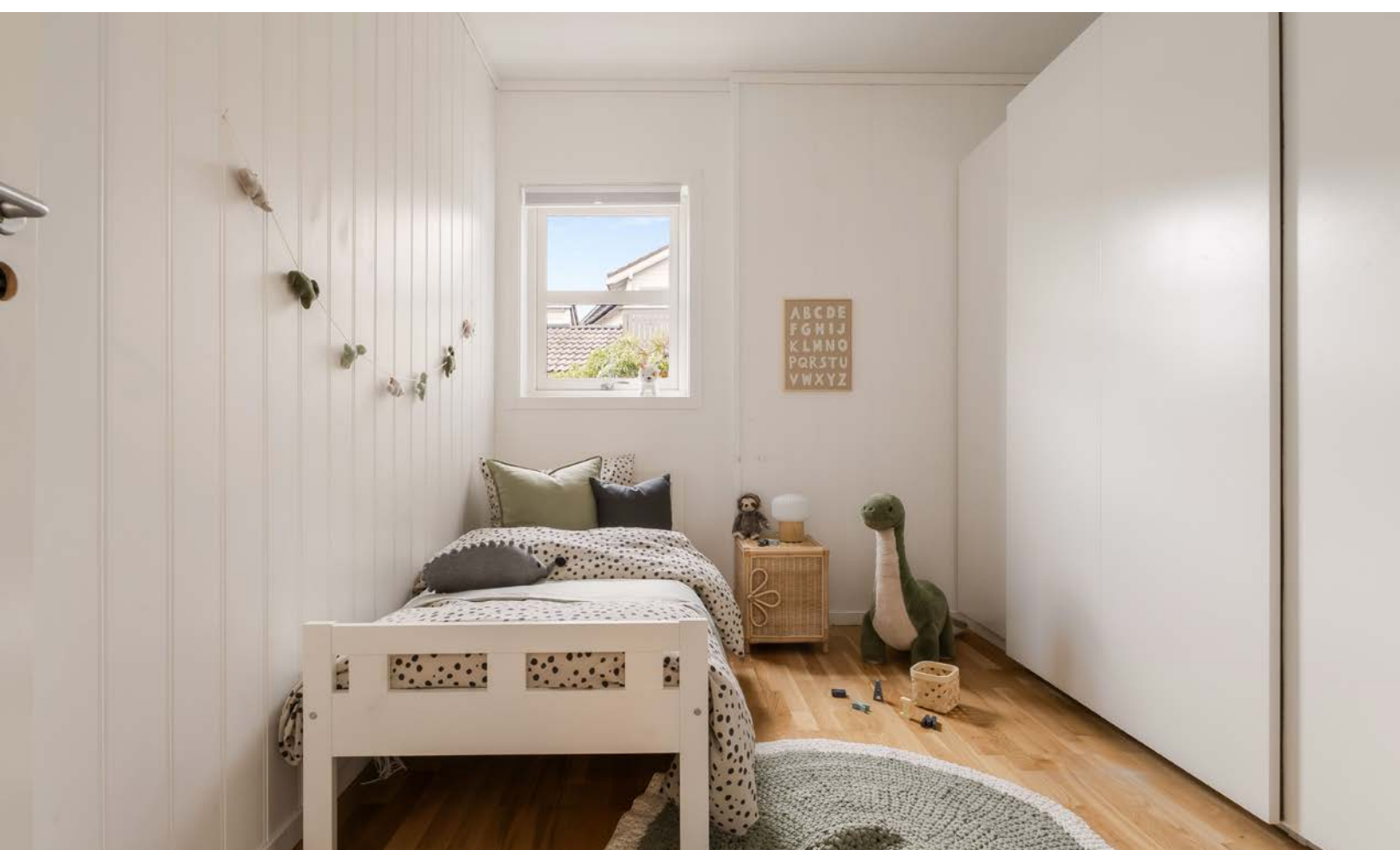
N
▲







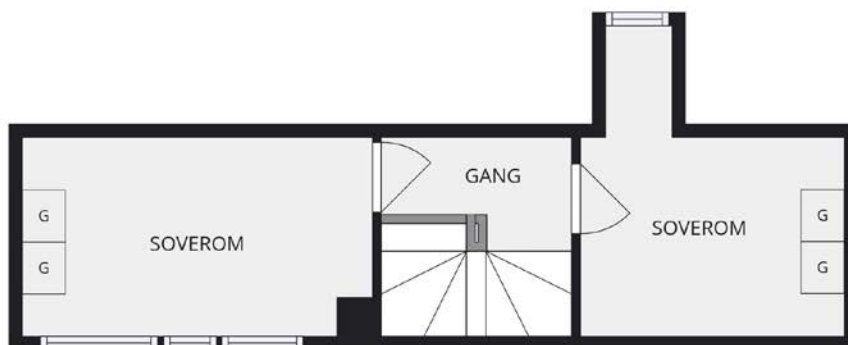






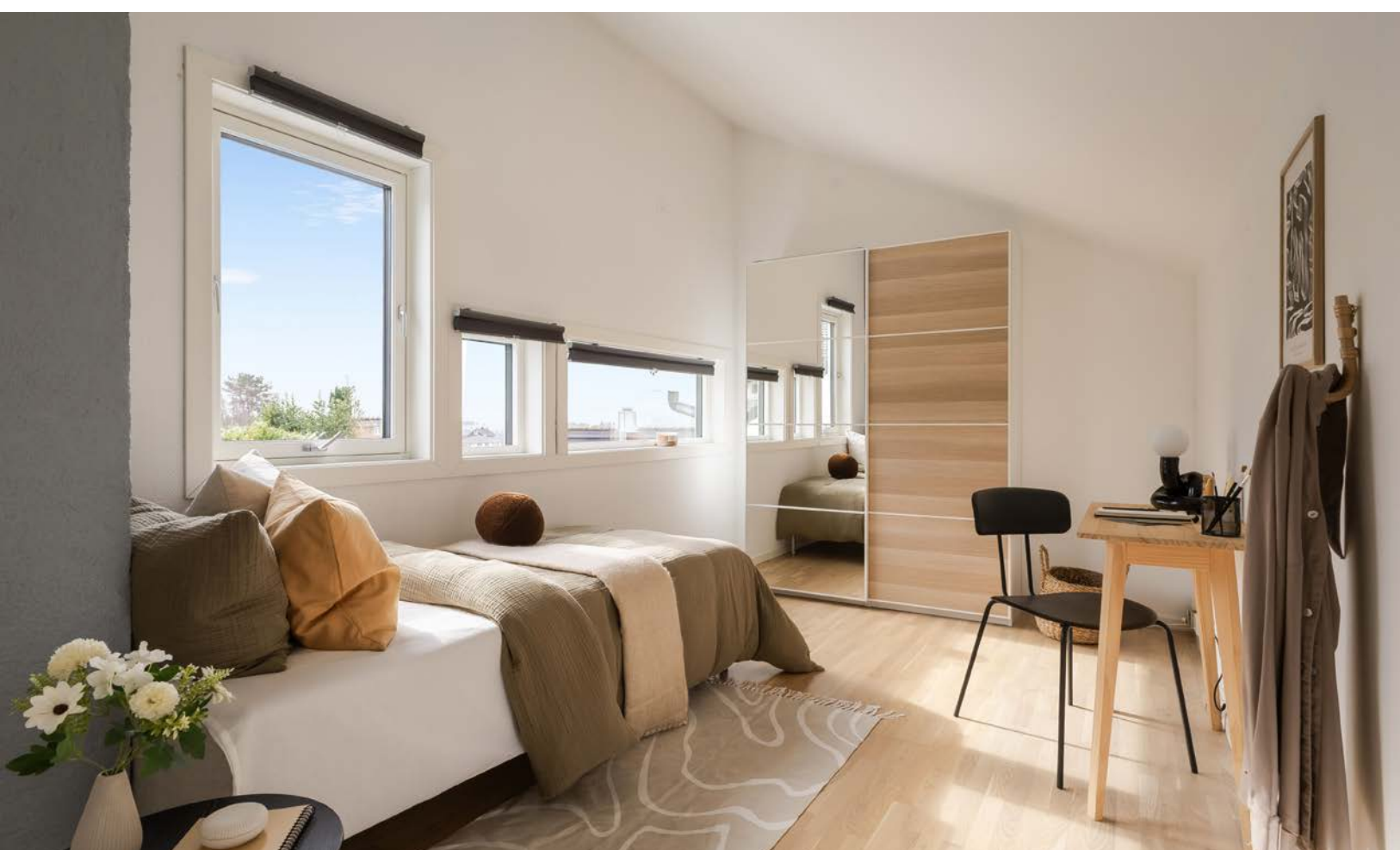






N

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nordåsbrotet 78 , 5235 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 121, bnr. 683

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1040

Referansenummer: SM9848

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.
Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med begrenser mulighet for inspeksjon.
Ingen tegn på svekkelser eller avvik i innvendige himlinger.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til ca. 16m²
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 6m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovn fra 2022
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp RH i veggen ble målt til 50.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.8% ved en temperatur på 21,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig
Boligen har malt tretrapp.
Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gang/Vaskerom - 5.5m²
Gang/vaskerom.
Veggene har malte plater. Taket har malte plater
Gulvet har vinylbelegg og fliser. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Det er etablert oppkant fpå over 25mm or å avgrense vaskerom del.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventiler.

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater på vaskerom del uten avvik i målinger.

Bad - 2.6m²

Bad med ukjent alder på overflater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. RH i veggen ble målt til 63.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63.1% ved en temperatur på 21.3 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad - 3.9m²

Bad med ukjent alder.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2018, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og bad.

Bad - 4m²

Bad med overflater fra 2007
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. RH i veggen ble målt til 35.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,3% ved en temperatur på 24,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med gripekant.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det er gjort større oppgraderinger på el-anlegg i perioden 2018 og frem til i dag.

Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelser.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1984.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Visert kontrollert der synlig utvendig.

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via

private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

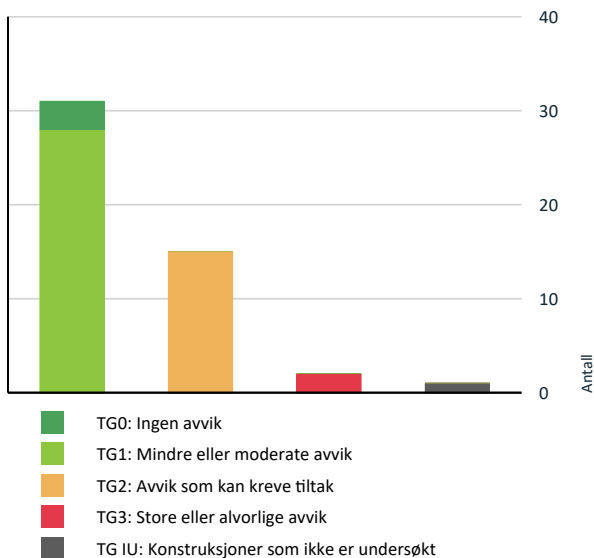
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

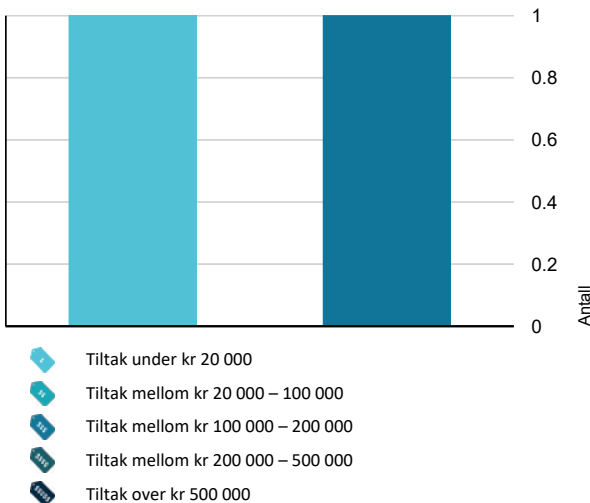
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Gang/Vaskerom - 5.5m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.6m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.9m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør fra byggeår [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Gang/Vaskerom - 5.5m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.9m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.9m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.9m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje - hoveddel > Stue/kjøkken - 53.7m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje - Utleiedel > Bad - 4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje - Utleiedel > Bad - 4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje - Utleiedel > Bad - 4m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje - Utleiedel > Stue/kjøkken - 30.1m2 > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med begrenser mulighet for inspeksjon.
Ingen tegn på svekkelser eller avvik i innvendige himlinger.

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra byggeår må påberegnes grunnet høy alder.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Balkongdør fra 2024. Det bør monteres list i topp.



Ytterdør til utleiedel

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør fra byggeår

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påberegnes grunnet høy alder.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue og utvendig. Oppmålt til ca. 16m2

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Altan

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 6m2

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovn fra 2022



Ukjent alder

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp RH i veggen ble målt til 50.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.8% ved en temperatur på 21,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

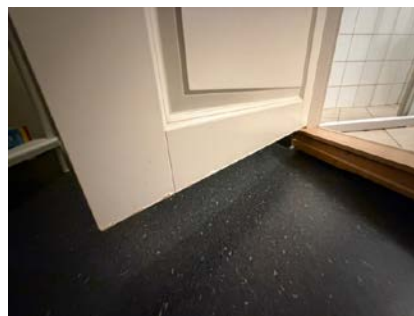
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gang/vaskerom.



1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har malte plater

1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og fliser. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser. Det er etablert oppkant fpå over 25mm or å avgrense vaskerom del.

1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon



1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > GANG/VASKEROM - 5.5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater på vaskerom del uten avvik i målinger.

1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er flere fliser med skader / hull i.

TG3 grunnet påviste forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes totalrenovering av badet grunnet tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Flere hull etter tidligere montert utstyr på flere plasser på badet.

1.ETASJE > BAD - 2.6M2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. RH i vegg ble målt til 63.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63.1% ved en temperatur på 21.3 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1.ETASJE > BAD - 3.9M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.



1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon



1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2018, toalett og badekar.

1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD - 3.9M2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og bad.

2.ETASJE - UTEIEDEL > BAD - 4M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra 2007

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE - UTEIEDEL > BAD - 4M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

2.ETASJE - UTEIEDEL > BAD - 4M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



Svertesopp i silikon

2.ETASJE - UTLEIEDEL > BAD - 4M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2.ETASJE - UTLEIEDEL > BAD - 4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE - UTLEIEDEL > BAD - 4M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE - UTLEIEDEL > BAD - 4M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. RH i veggen ble målt til 35.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,3% ved en temperatur på 24,2 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

2,ETASJE - HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN - 53.7M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på enkelte fronter og skuff under vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkelte fronter eller lokal utbedring må påberegnes.

Tilstandsrapport



Noe mindre skader på enkelte fronter



Bakplate i skuff under vask

2.ETASJE - HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN - 53.7M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2.ETASJE - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN - 30.1M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på front til oppvaskmaskin, fuktskader i benkeplate og bunnplate i skap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av benkeplate og enkelt deler må påberegnes.



Tilstandsrapport



2. ETASJE - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN - 30.1M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort større oppgraderinger på el-anlegg i perioden 2018 og frem til i dag.

Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelser.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
2018
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.
Visert kontrollert der synlig utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Dette punkt 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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

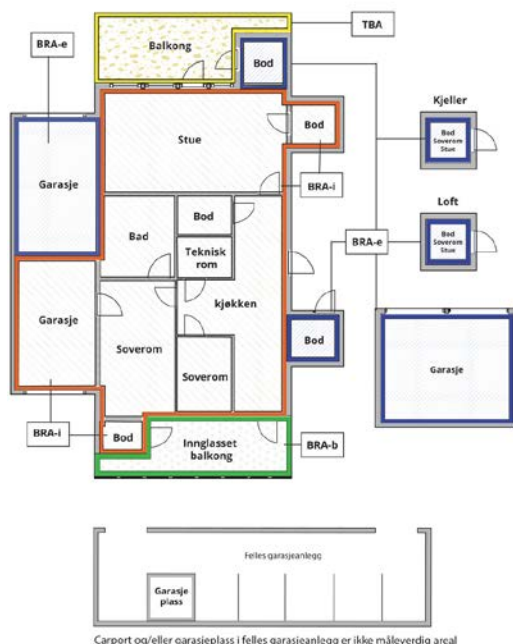
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76	5		81	
2.Etasje - hoveddel	54			54	
2.Etasje - Utleiedel	54			54	
Loft	25			25	
SUM	209	5			
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 4m2, hall m/trapp - 12.2m2, stue - 10.9m2, gang/vaskerom - 5.5m2, bad - 2.6m2, bad - 3.9m2, soverom - 6.1m2, soverom - 6.9m2, soverom - 8.4m2, soverom - 13.4m2	Bod - 4.7m2	
2.Etasje - hoveddel	Stue/kjøkken - 53.7m2		
2.Etasje - Utleiedel	Entré - 5.8m2, gang - 3m2, bad - 4m2, stue/kjøkken - 30.1m2, soverom - 6.7m2		
Loft	Gang m/trapp - 6m2, soverom - 7.8m2, soverom - 10.9m2		

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?

Kommentar: Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	683		0	279.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordåsbrotet 78

Hjemmelshaver

Brøgger Jan Christian, Brøgger Tonje Sæthre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordåsbrotet 78 ligger i et etablert boligområde i Rådal, sør i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse i kupert terreng, med interne boligveier og et rolig preg. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Lagunen Storsenter. Området har gode kollektivforbindelser og enkel tilknytning til hovedveinettet mot Bergen sentrum og Flesland. Nærområdet har nærhet til turterreng i åsene rundt Rådal og til grøntområdene i området. Beliggenheten gir et etablert bomiljø kombinert med praktisk nærhet til daglige funksjoner og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Jan Christian Brøgger

Tonje Sæthre Brøgger

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordåsbrøtet 78

5235 Rådal

4601-121/683/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

sprekker i fliser på bad 2

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

♦ 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?:** 2018

Firmanavn: Svalland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsmøbler bad

1

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekkasje fra kjøkkenvindu 2022, rundt pipe 2023

Lekkasje fra stuevindu på sørsiden 2024

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer sørsiden, ny terrassedør

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice as

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer på sørsiden, ny terrassedør

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

♦ Ja

samme episode som over, lekkasje rundt skråtak på kjøkken 2023
lekkasje fra stuevindu 2024

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: hele taket skiftet inkl skråvinduer på kjøkken, noen kledningsbord byttet, snøfangere, takrenner

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Remy's Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: nye vinduer på sørsiden, ny terrassedør

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

2025 skjeggkre observert

2023 sannsynlig rotteinntrenging kjøkken

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Agila Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: musebånd installert

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: skjeggkrebehandlet

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Kortvarig frossent rør til en vask under ekstremkuldeperiode i 2019 og 2026.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: vasken varmet opp med hårføner

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Lysen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny større varmtvannsbereder

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

kjøkkenventilator sluttet å virke i hoveddelen (elektrisk feil)
kjøkkenventilator sluttet å virke i utleiedelen (elektrisk feil)

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenventilator
utleiedel

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

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenventilator
hoveddel

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: El-Tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet ventilasjonsmotor til avtrekk på
loftet

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?:** 2022

Firmanavn: Fana Varmer & Skorsteinservice

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny energieffektiv
peis

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?

♦ **Ja**

underdimensjonert sikringsskap, spenningsfall i ekstremkuldeperiode



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: skiftet inntakssikring og sikringsskap til 64A

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?:** 2018

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: skiftet inntakssikring og sikringsskap til 64A

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: ny kurs til ny varmtvannsbereder ny motor til ventilasjon på loft

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: installert elbillader

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: ny kurs til varmepumpe

- 5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet to utelamper, byttet downlights på bad 1 med dimmer, byttet kuppel på bad 2, fikset strømtilførsel til baderomskap, fikset stikkontakt på to soverom

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



utbygging av utleiedel 2006-2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest ligger på boligmappa

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

♦ Ja

Loftsstue og loftsrom tatt i bruk som soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

utleiedel 45 m2

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Utleiedel fra utbygging i 2008, med ferdigattest

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

♦ Ja

Desember 2025 til mars 2026 (pågående)

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

♦ Ja

2023 skadedyrkontrollrapport og tiltaksrapport

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

♦ Ja

Det er et typisk forstadsstrøk. Det er mange katter som går løs i nabolaget. Noen av disse jakter fugler, som kan sjenere de svært fuglevennlige. Mange går tur med hund. Vinteren 2025/2026 har vært gnagerår. En i sameiet har rapportert om mus og rotter. Sameiet har intensivert skadedyrtiltak fra firma.



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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skadealliansen AS

Beskrivelse av arbeidet: lekkasje fra vaskemaskin i utleiedel ned i etasjeskiller. Utbedret med bedre vanntilkopling til vaskemaskin, fiksing av tak, gulvbelegg i utleiedelen. Forsikringsselskap ordnet med reparasjon, tror det var Skadealliansen AS.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: LPE Construct job Pavék Lazú

Beskrivelse av arbeidet: 1. Tilbakeføre lettvegg mellom to soverom som var slått ned. Legge nytt gulv på disse to soverommene. 2. Ny lettvegg mellom stue og loftsstue, med dør, og nytt gulv på dette loftsrommet. 3. Nytt gulv på et annet loftsrom. 4. Malte overflater i hele boligen.

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

Firmanavn: Master Bygg og Transport Masternak

Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein og steintrapp ved inngangsdør nede

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Obs Bygg Lagunen

Beskrivelse av arbeidet: installert varmepumpe stue

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv lite loftsrom oppe



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny terrasse oppe foran stuen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Installert kattedør til carporten

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

♦ Ja

I hoveddelen: stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin
I utleiedel: kjøleskap sluttet å virke, komfyr sluttet å virke

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: nytt kjøleskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: ny stekeovn, mikrobølgeovn i hoveddelen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: ny oppvaskmaskin i hoveddelen

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: ny platetopp kjøkken hoveddelen

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: nytt kjøleskap utleiedel

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: ny komfyr utleiedel

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?

♦ Ja

Boligens vedlikeholdshistorikk er dokumentert med bilder, kvitteringer, erklæringer fra faglærte, osv. på nettsiden Boligmappa, som overføres til ny eier. Der ligger også ferdigattest fra 1985 og ferdigattest fra 2008.



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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BMP4422
Matrikkel: 4601-121/683/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Jan Christian Brøgger, Tonje Brøgger



Adresse:

Nordåsbrotet 78,
5235 RÅDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
MP SluttkontrollSamsvarserklæring Oppgradering sikringsskap	MARTIN PRESTEGÅRD AS	Elektriker	2022-01-07
MP SluttkontrollSamsvarserklæring Elbillader	MARTIN PRESTEGÅRD AS	Elektriker	2022-01-07
Samsvarserklæring Ny kurs varmtvannsbereider, ventilator	EL-TUNET HÅVARDSTUN ELEKTRISKE AS	ELFAG	2022-01-07

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 31 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

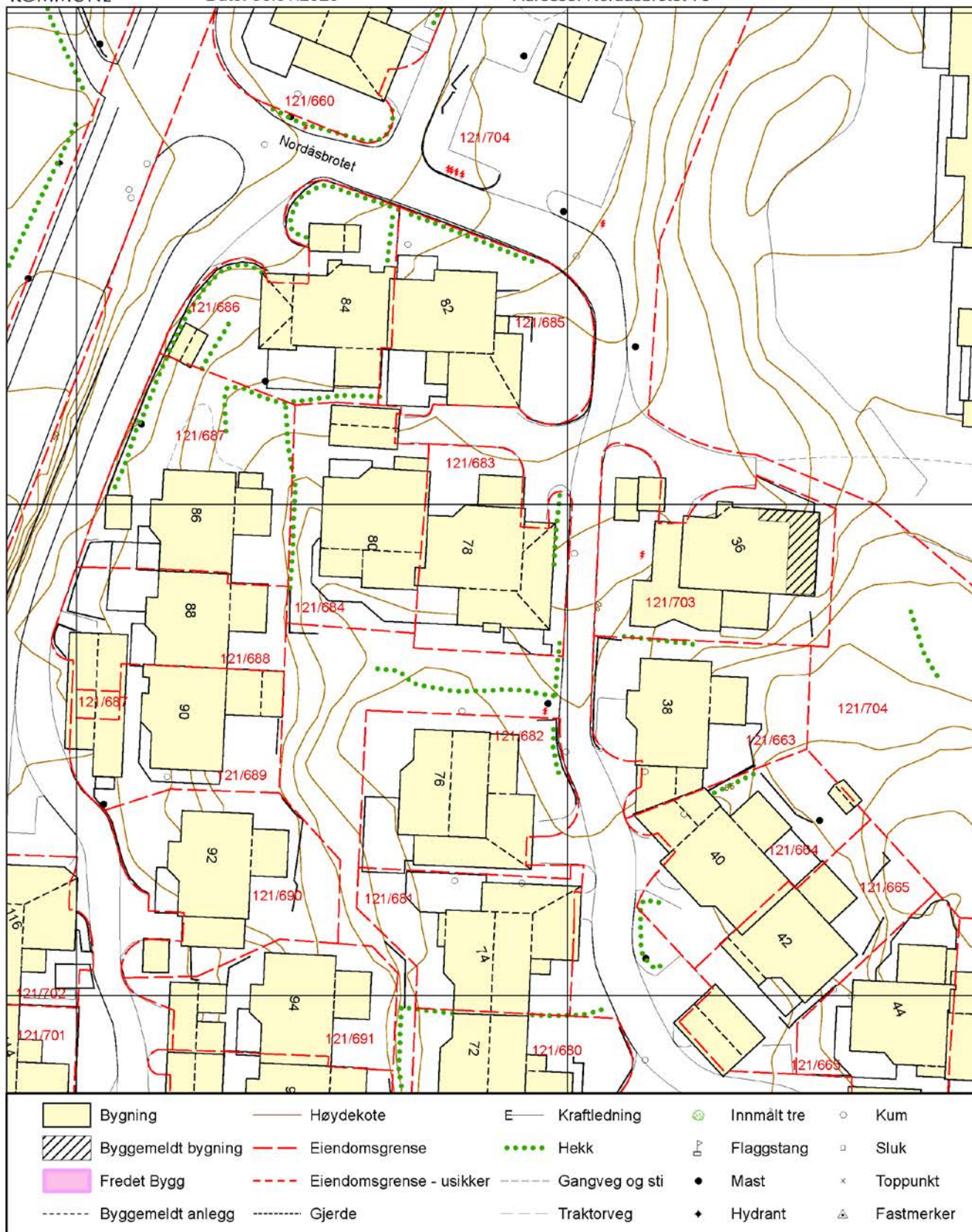
Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/683/0/0
Adresse: Nordåsbrotet 78



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/683/0/0
Utlistet 08. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260237323	Grunneiendom	0	Ja	279,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5015200	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B13	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.05.1983	190000314	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5010200	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 17, ENDRING TIL SMÅHUS	3	190000950
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5015000	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B17	3	-
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3	-
5090000	30	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 53, NORDÅS DEL VEST 2	3	190611366
5015400	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B-17-2, BEBYGGELSESPPLAN	3	-
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/694	139894960-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.03.2014	201404221
121/667	139893484-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.02.2021	202028774
121/703	9423532-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.02.2020	201918040

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/683/0/0
Dato: 08.01.2026 Adresse: Nordåsbroet 78

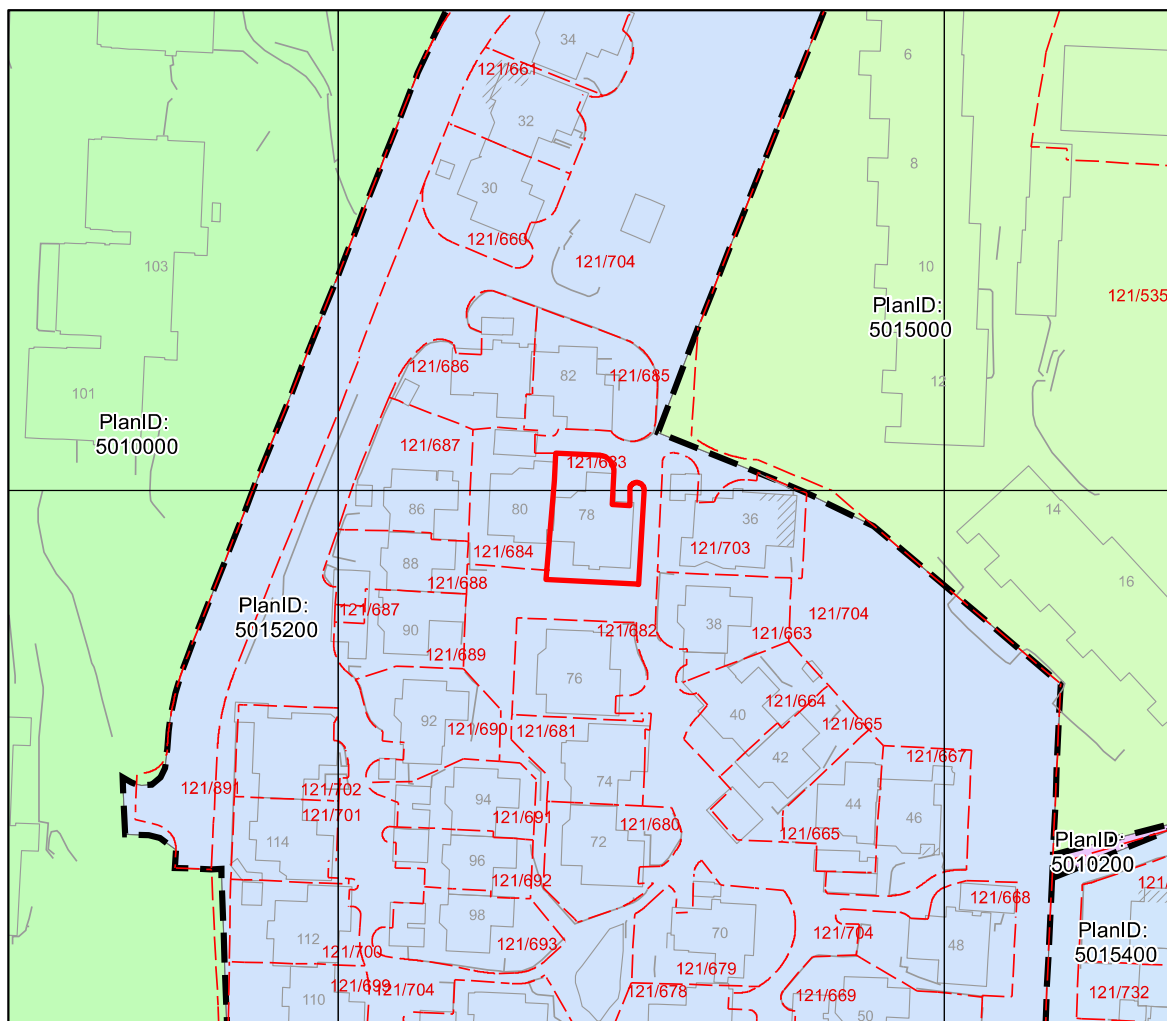


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5015200

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5015200

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 121/683/0/0

Adresse: Nordåsbrøt 78

N



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

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

 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

1. BYSGEOMRÅDER

 BOLIGER

2. TRAFIKKOMRÅDER

 OFF. KØRVEG
 OFF. FORTA

3. ANDRE BESTEMMELSER

 REKREASJON
 FELLE KØRVEG
 GATE/VEI P. KØRVEG
 GATE/VEI
 FELLE LØPEBANE
 CARPORT
 FELLE GJESTEPARKERING
 BOLLTÅNER

TYPE A - 7 ENHETER
- B - 7
- C - 29
TILSAMMEN - 43 ENHETER
GRUPPE NORD - 9 ENHETER
GRUPPE VEST - 10
GRUPPE ØST - 25

ADEAL om 29 DM (1,17 DM/DM)
11-0,32
1 CARPORT PR. ENHET
20 GJESTEPARKERINGSPLASSER
25 P. FORAN CARPORT
2,0 P/ENHET

FORELØPIG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGULERINGSD. 1 9 JUNI 1982	
Arkt.	
Sakab.	

BEREKNELSE: 5-5-82
28-9-82
30-12-82

BYG. DATO
 BERGEN & OMEGN
BOLIGBYGGELAG

NORDAS B13 STÅLHUS

Kopi. BUC②

FORSLAG
BEBYGGELSEPLAN

M. 11500

R 3.501.52.00.

TEGN. NR. 13-02
BERGEN,

5-3-82 094



BERGEN
KOMMUNE

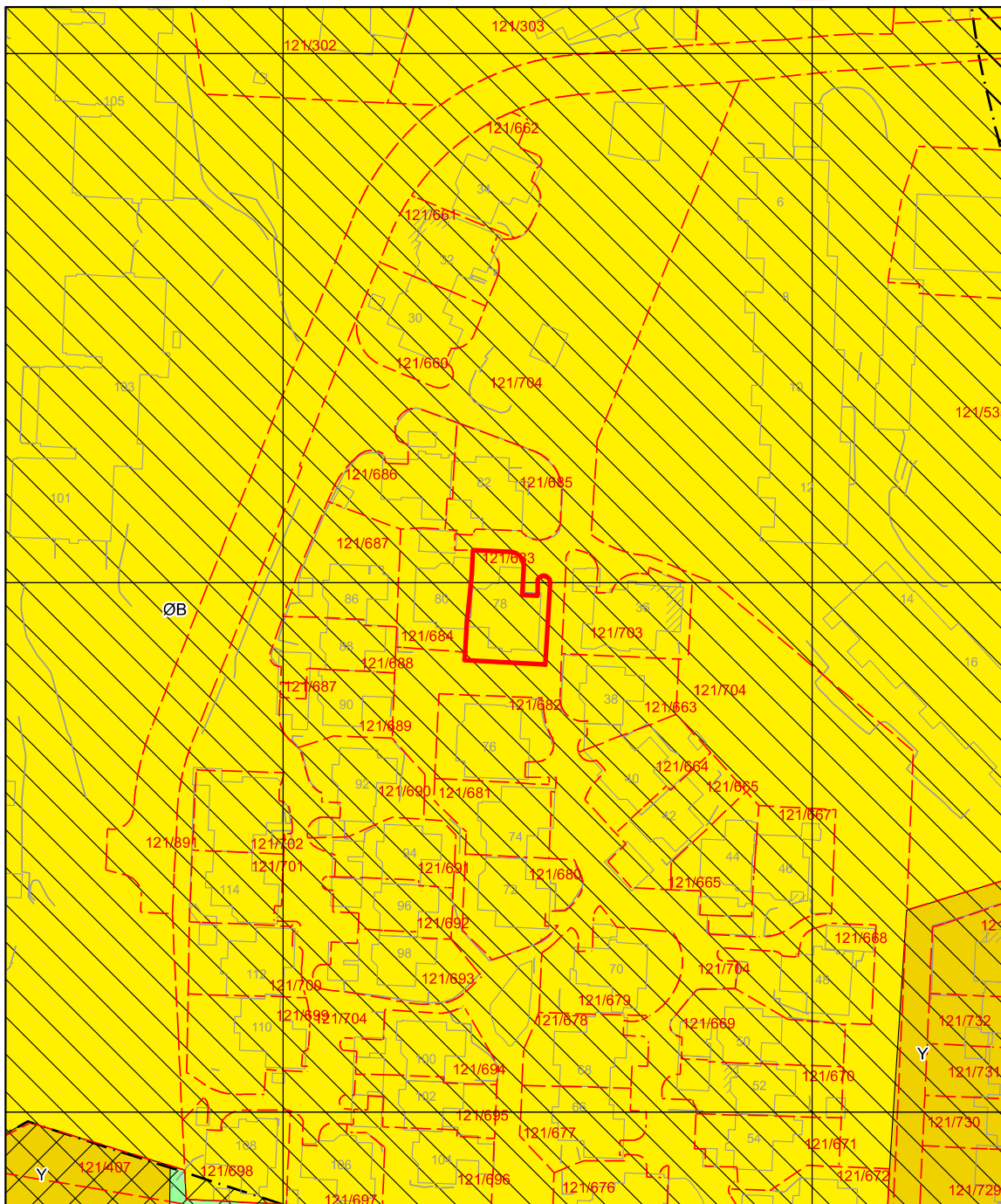
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/683/0/0
Dato: 08.01.2026 Adresse: Nordåsbrotet 78



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Infrastruktursone



Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

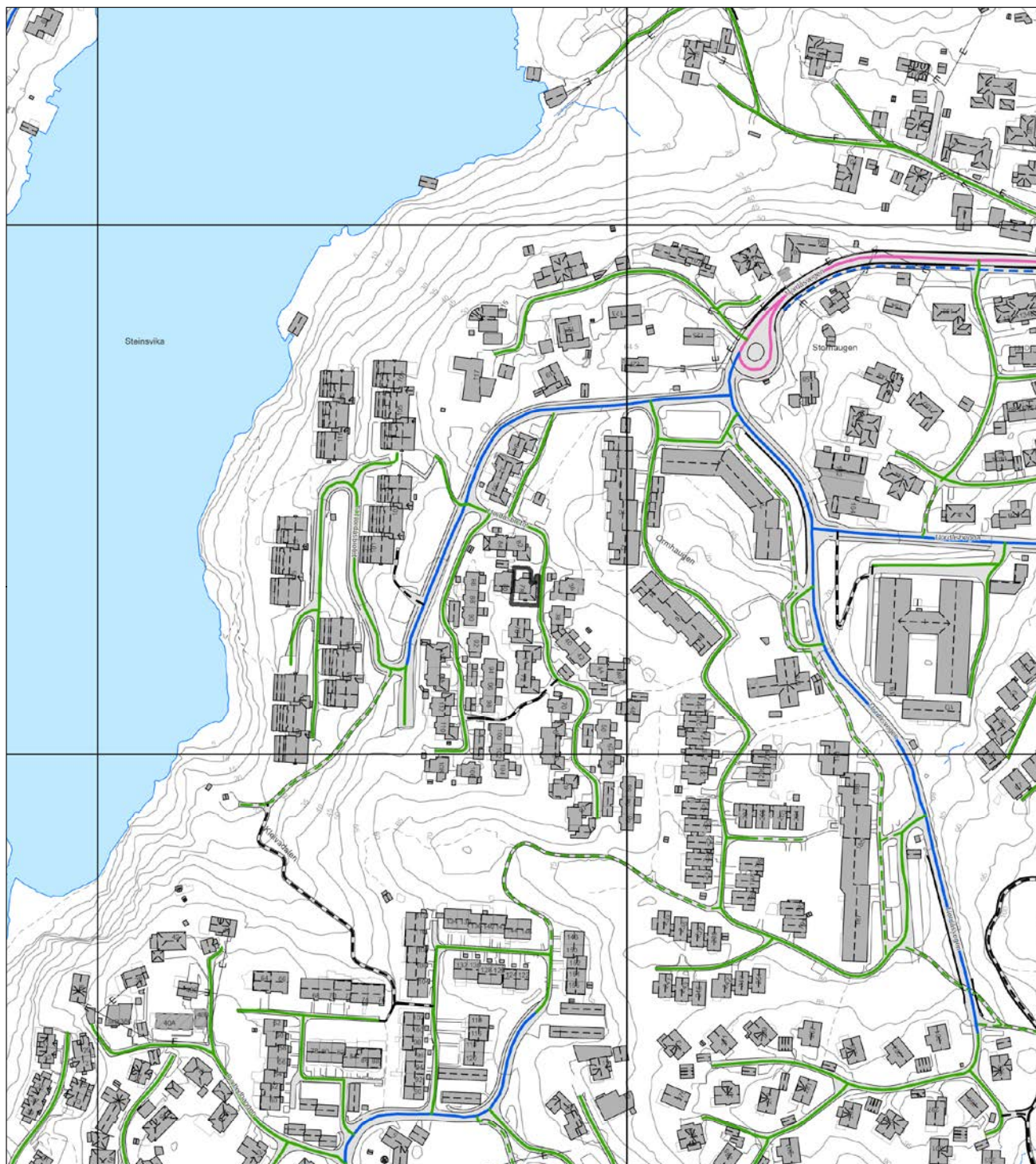
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/683/0/0

Adresse: Nordåsbrotet 78, 5235 RÅDAL



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

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 121 Bruksnr.: 683

Adresse: Nordåsbrotet 78, 5235 RÅDAL

Referanse:

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.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00121-0683-0000-000
Eiendommens adresse	Nordåsbrotet 78
Eier	Jan Christian Brøgger , Nordåsbrotet 78 , 5235 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	4270186KR	0.0026	11 102,00	2 775,50
Abonnementsgebyr vann	212m2	7.71	1 634,52	411,98
Stipulert mengde vann	276m3	11.44	3 157,44	795,84
Abonnementsgebyr avløp	212m2	10.62	2 251,44	567,48
Stipulert mengde avløp	276m3	15.64	4 316,64	1 088,02
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømming	75.86		606,92
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Renovasjon grunnpris-ekstra volum	1 enhet	2606.71	2 606,71	651,68
Total ekskl. mva			31 009,05	8 472,18
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

07.01.2026 15:05:58



ES

FASADE NORD / FASADE ØST.
ETTER OMBYGGING

ERHAUG arkitekter og MNAL NPA
 Cappelen 100 5014 BERGEN Tlf. 96 32 92 12 fax 96 32 14

13



FASADE SØR

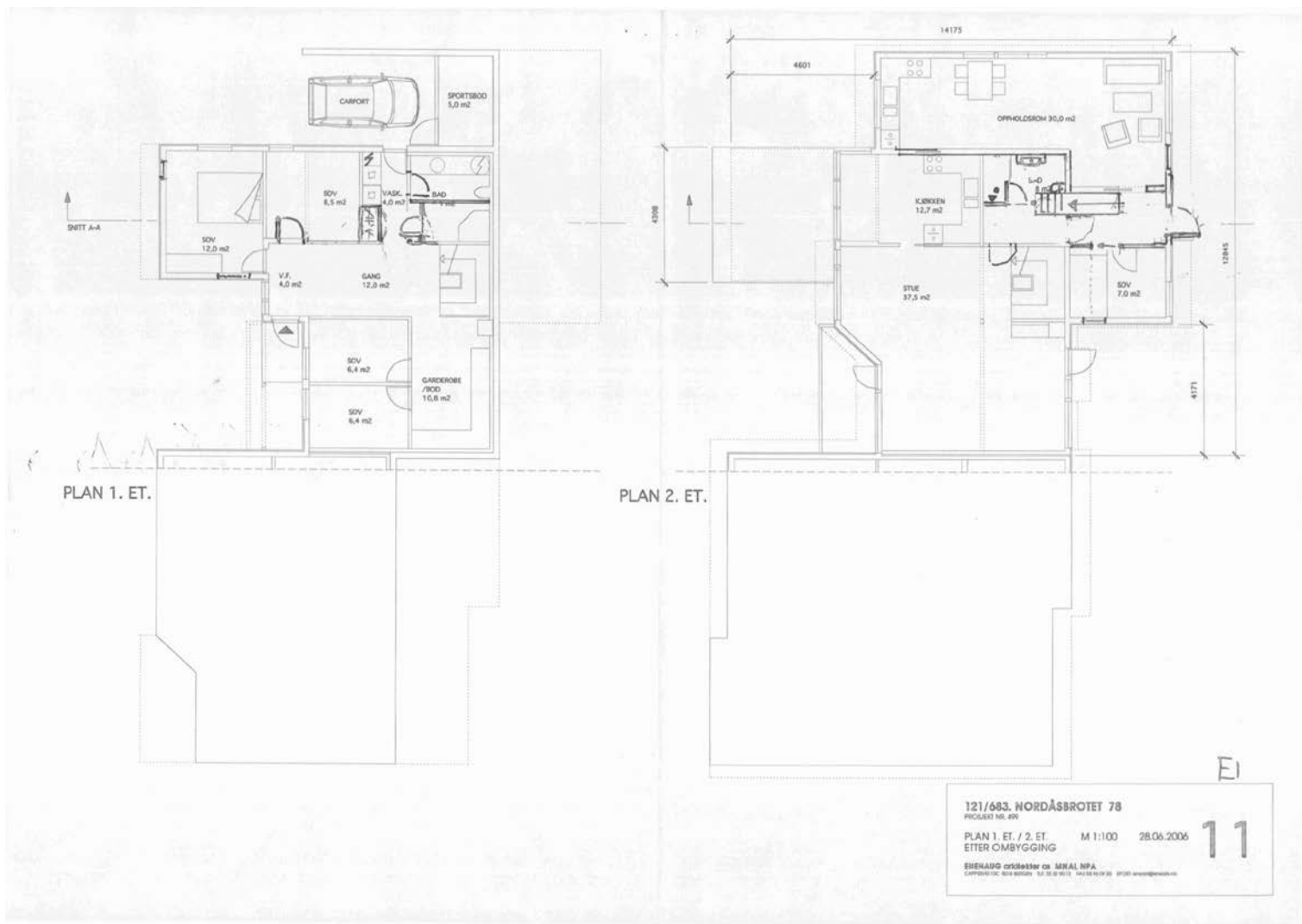


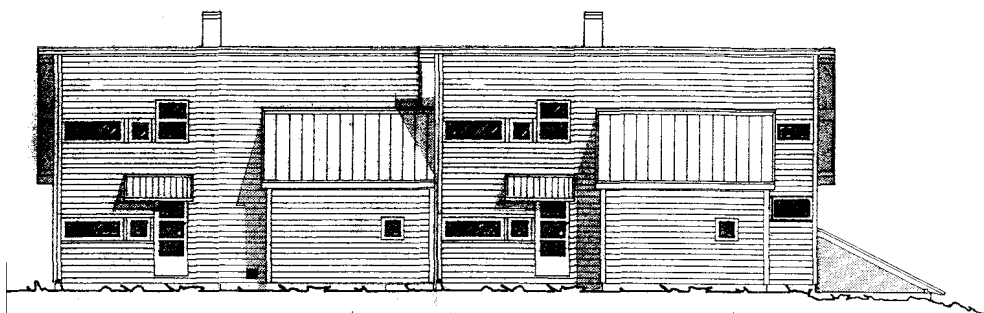
SNITT A-A

121/683. NORDÅSBROTET 78
PROJEKT NR. 499
FASADE SØR / SNITT A-A. M 1:100 29.06.2005
ETER OMBYGGING
EKEHAUG arkitektur og innredning
KONTAKT: 022 888 8888 121/683 78 000 arkitektur.no

E9

14





FASADE SØR

121/683. NORDÅSBROTET 78

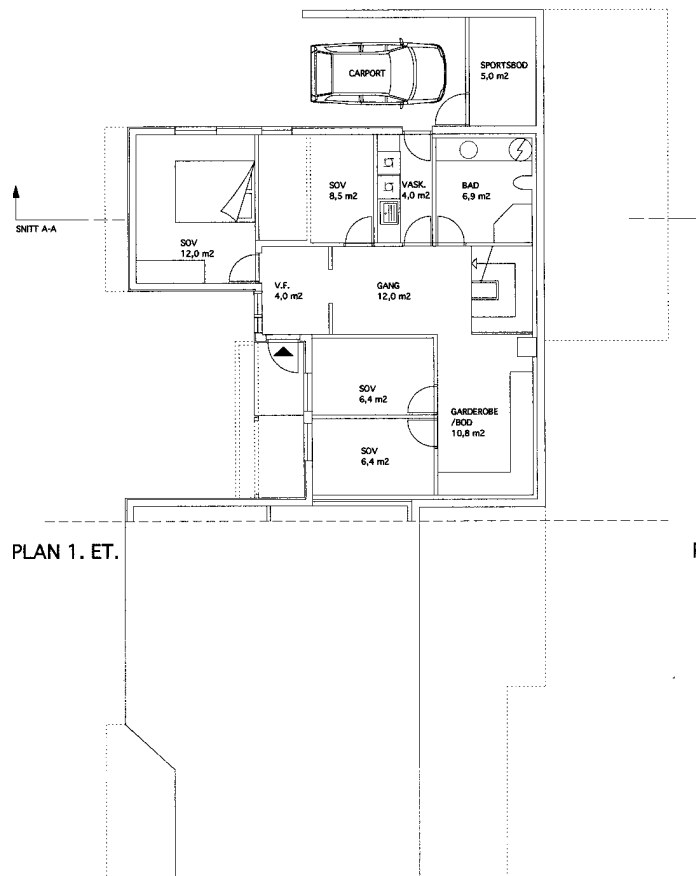
PROSJEKT NR. 499

FASADE SØR
SØR OMBYGGING

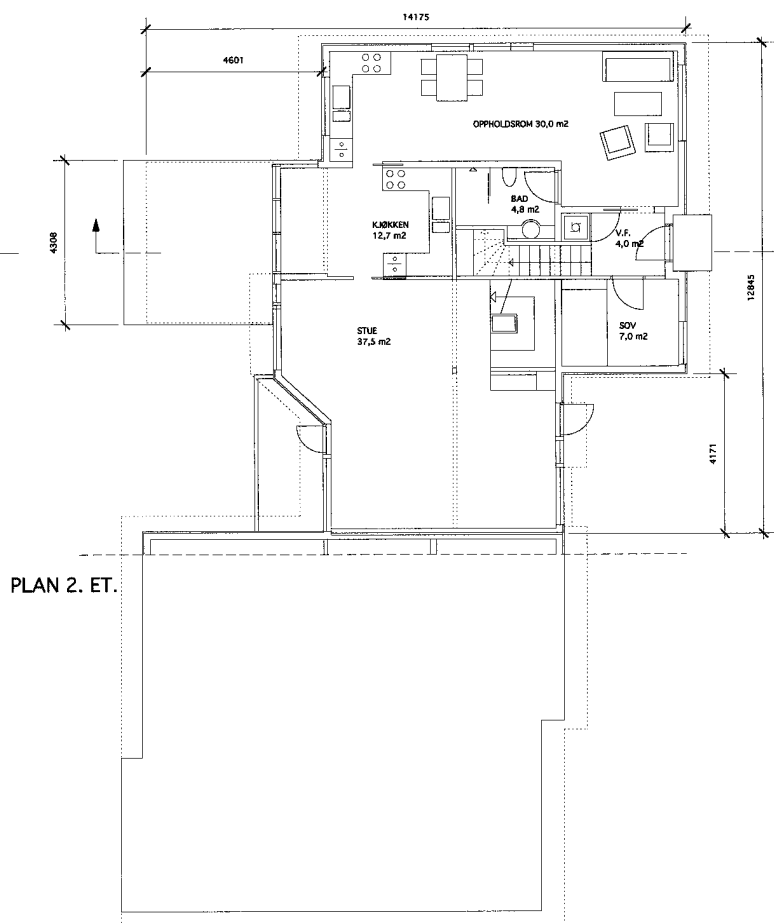
M 1:100 31.05.2006

ENEHAUG arkitektur as MNAL NPA
LUTHEGATE 10B 0655 OSLO TLF. 22 22 76 10 FAX 22 22 76 11 ENEHAUG@ENEAUG.NO

4



PLAN 1. ET.



PLAN 2. ET.

121/683. NORDÅSBROTET 78

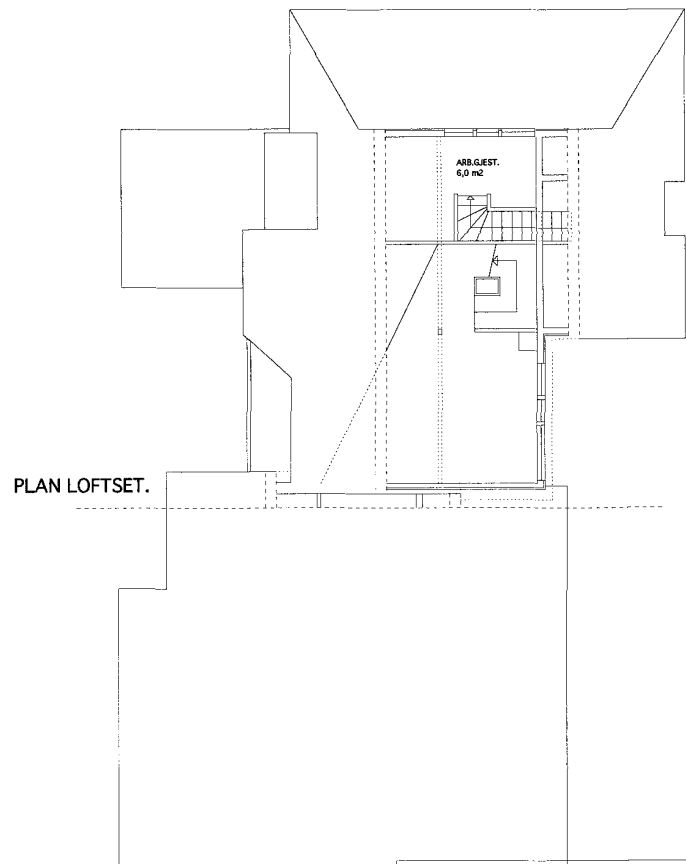
PROSJEKT NR. 499

PLAN 1. ET. / 2. ET.
ETER OMBYGGING

M 1:100 28.06.2006

ENEHAUG arkitektur as MNAL NPA
CARPENS 100 5018 BERGEN TLF. 55 52 70 12 FAX 55 55 07 20 EPOST: ark@enehaug.no

11



121/683. NORDÅSBROTET 78

PROJEKT NAL 499

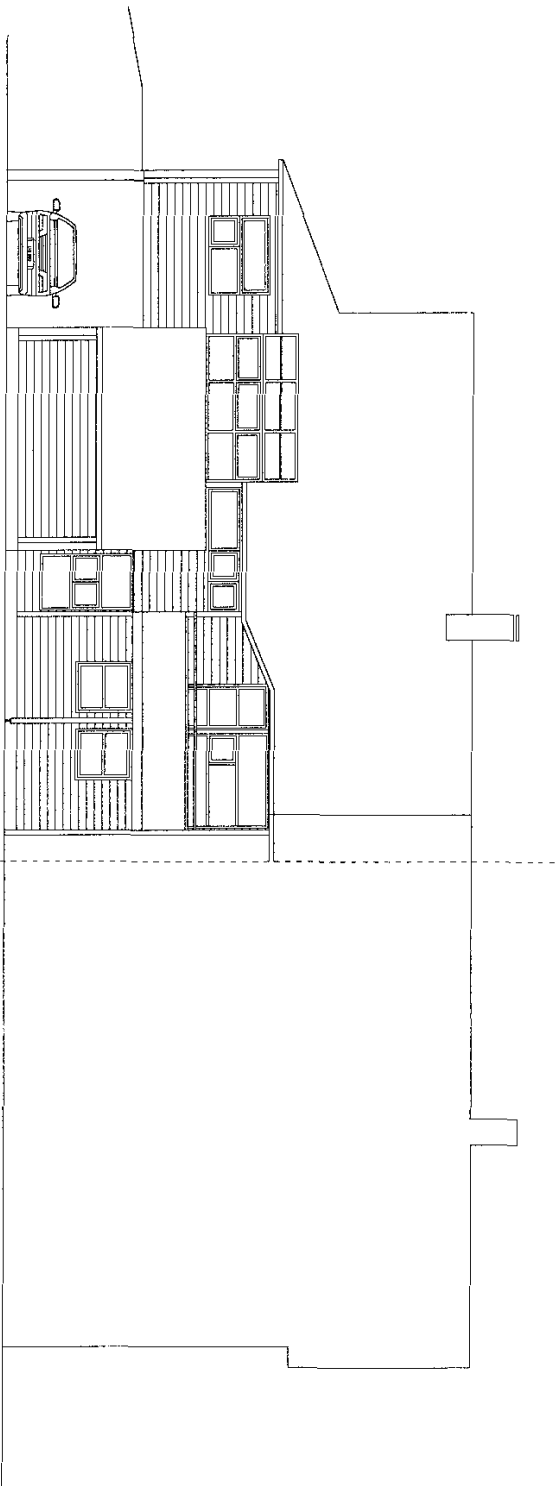
PLAN LOFTSET,
ETER OMBYGGING

M 1:100

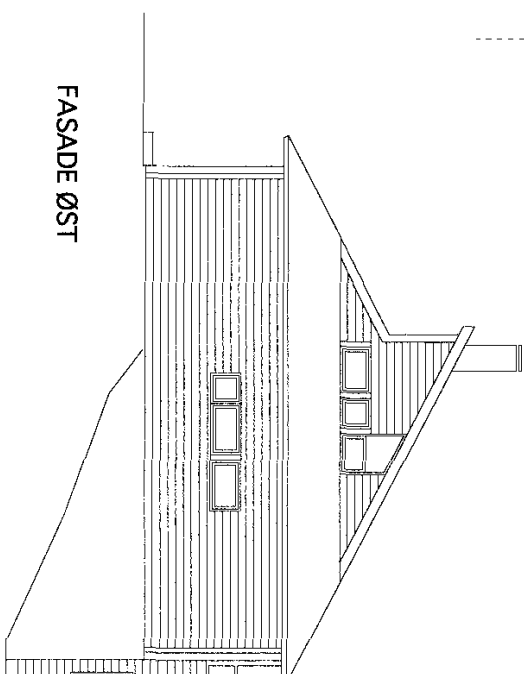
28.06.2006

ENEHAUG arkitekter as MNAL HPA
CHIFFREHUS 100, 5000 BERGEN, 401, 50 10 10 10, 100 10 10 10 10, 100 10 10 10 10, 100 10 10 10 10

12

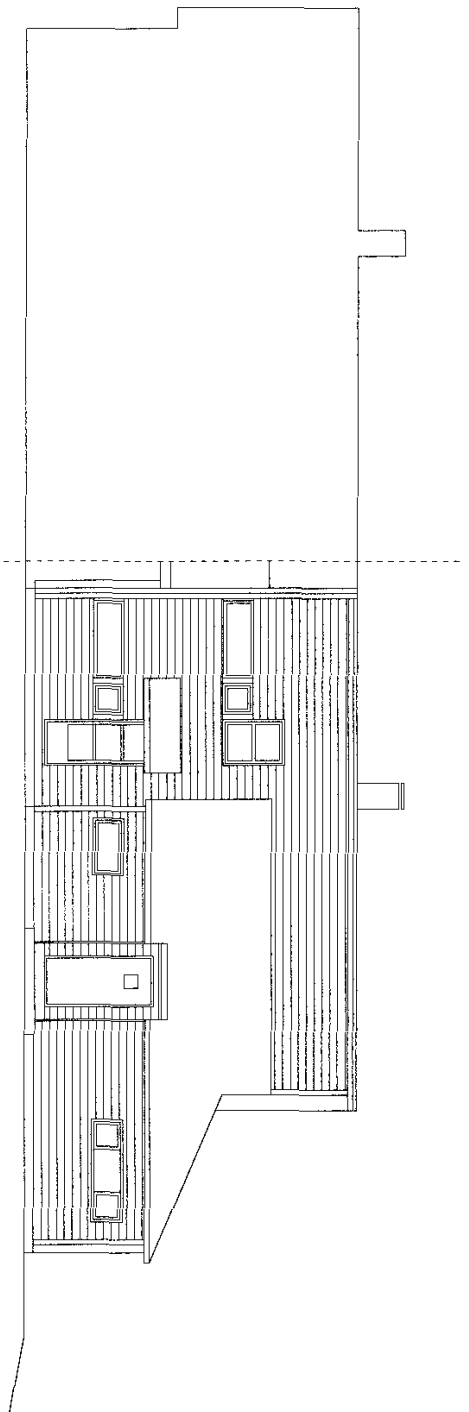


FASADE NORD

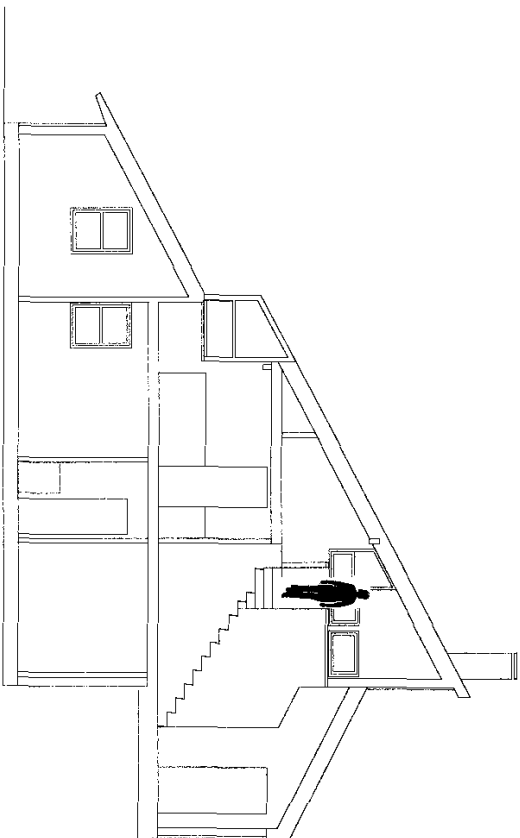


FASADE ØST

FASADE SØR



SNITT A-A





BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 806, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (06) 32 36 00

BERGEN OG OMEGN B/L
STRANDGATEN 232
5011 BERGEN-NORDNES

FOTOGRAFERT

01 NOV. 1985

MIKRO

10.12.82

Arkiv 503.1

Snr 823110

30.10.1985

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: NORDÅS FELT B 13

Eiendom: 3-0121-0511

Byggherre: BERGEN OG OMEGN B/L

Ansvarshavende: SØNSTABØ MAGNUS

Bygningens art: ENEBOLIGER/CARPORTER Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 14.12.82

Byggetillatelse gitt.....: 23.08.83

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Terje Berntsen
bygningskontrollør

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Jan Christian Brøgger

Jan Christian Brøgger
NORDÅSBROTET 78
5235 RÅDAL
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-03-13**.
De ble analysert **2026-03-18**.

Høyeste årsmiddelverdi

33 Bq/m³

33 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

45 Bq/m³

45 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Jan Brøgger** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Jan Brøgger, Nordåsbrotet 78
5235 Rådal

IDENTIFIKASJON
Nordåsbrotet 78

GÅRDSNR: 121	BRUKSNR: 683	BYGNINGSTYPE: Tomannsbolig	BYGGEÅR: 1983	KJELLERTYPE: Under deler av huset
BYGGEMATERIALE GRUNNMUR: Støpt grunnmur	DRIFTTID VENT (H/D): 24			

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
103 791 059 [Radtrak ³ ®]	25-12-06 – 26-03-09	Annet oppholdsrom	Kjeller	Mek. avtr.		45 ± 8 Bq/m ³	33 Bq/m ³
102 222 320 [Radtrak ³ ®]	25-12-06 – 26-03-09	Stue		1	Mek. avtr.	28 ± 8 Bq/m ³	21 Bq/m ³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	POSTADRESSE Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	KONTAKTINFORMASJON 45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	FIRMAINFORMASJON Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030
---	--	---	---

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmemetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$, men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 . Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernsforskriften) og nybygg (byggt teknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

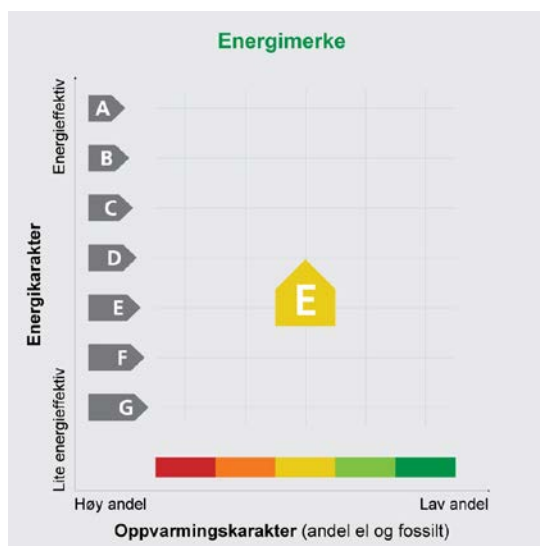
Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030

Adresse	Nordåsbrøtet 78
Postnr	5235
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	121
Bnr.	683
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	9423427
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1430711
Dato	14.08.2022

Innmeldt av Jan Brøgger



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 40 121 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

40 121 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energigivner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

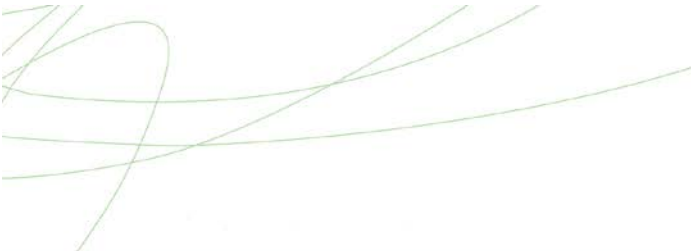
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

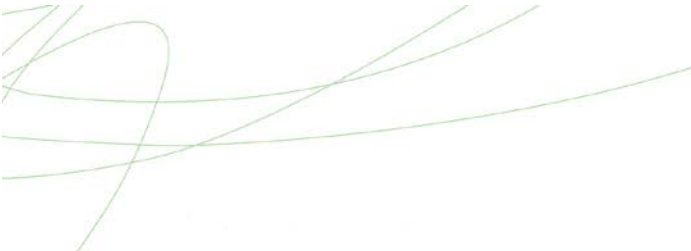


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordåsbrotet 78

Postnr/Sted: 5235 RÅDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 14.08.2022 09:14:10

Energimerkenummer: A2022-1430711

Ansvarlig for energiattesten: Jan Brøgger

Energimerking er utført av: Jan Brøgger

Gnr: 121

Bnr: 683

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 9423427

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Nordåsbrotet 78 - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordås snuplass Linje 67	4 min 0.3 km
Råstølen Linje 1	11 min 0.9 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.5 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	11 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	24 min 1.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.3 km

«Rolig, barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

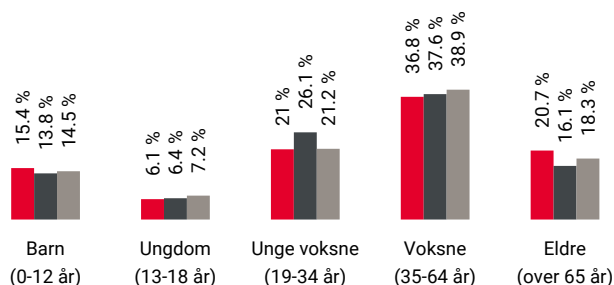
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rotvollen/Nordås vestre	2 485	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.1 km
Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Steinsviken PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Råstølen	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



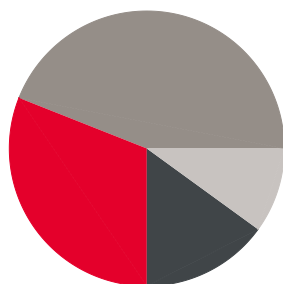
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Nordåsbråtet	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Steinsviken BRL Ballbinge	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 EVO Nordås	14 min	🚶
🚴 SATS Lagunen	6 min	🚗

Boligmasse



31% enebolig
15% rekkehus
44% blokk
10% annet

«Veletablert, rolig, men aktivt nabolag.
Kort vei til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Senter

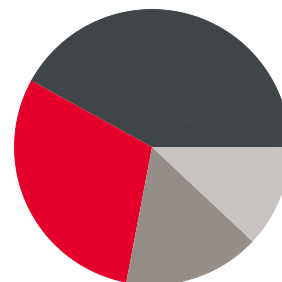
14 min 🚶



Boots apotek Kilden

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



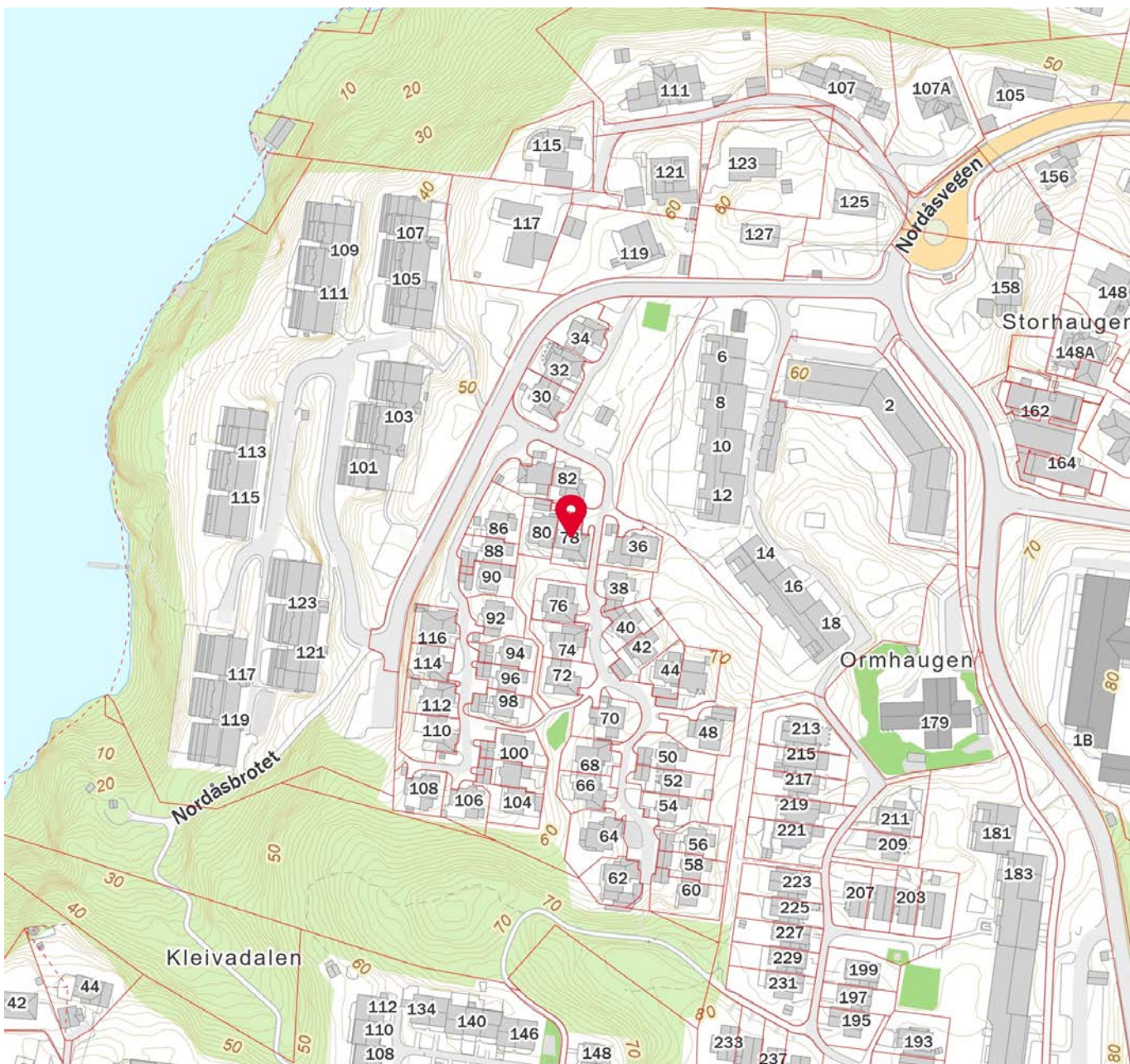
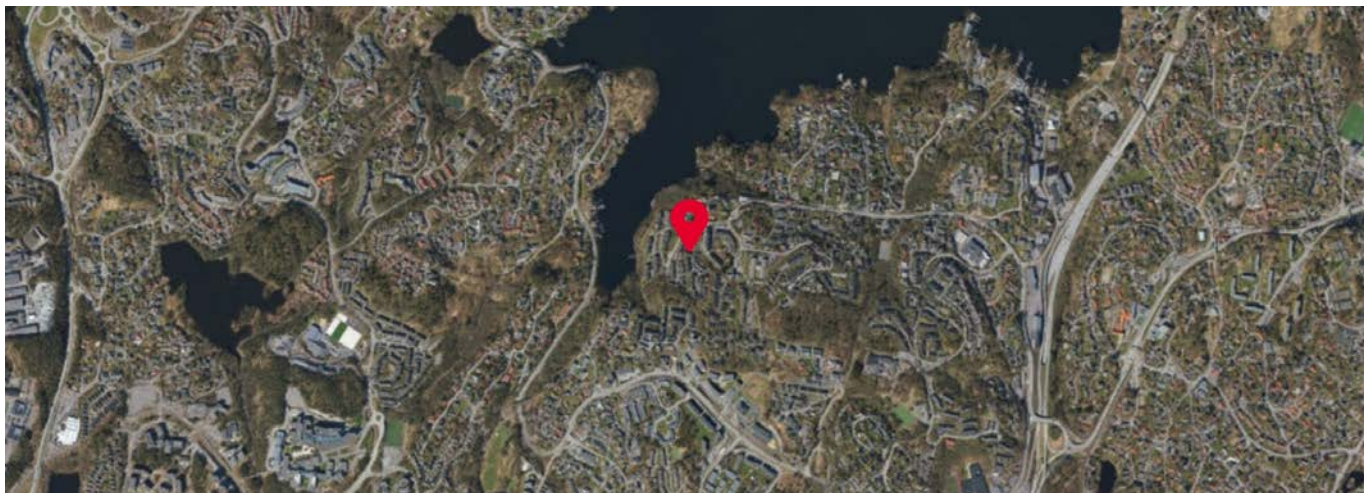
0%

46%

Rotvollen/Nordås vestre
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Nordåsbrotet 78
5235 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre