



aktiv.

Krohnåsvegen 58, 5239 RÅDAL

**Velholdt enebolig med hybeldel,
solrike utearealer, skjermet hage
og sentral beliggenhet | Flott utsikt
| Tak fra 2025**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 490 000,-
Omkostn.: Kr 238 640,-
Total ink omk.: Kr 9 728 640,-
Selger: Adrian Bamdadi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 178/178 kvm
Tomtstr.: 702.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 128
Oppdragsnr.: 1506260042

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Krohnåsvegen 58! En meget flott enebolig med gjennomgående god standard, hybeldel med gode leieinntekter og en idyllisk beliggenhet. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har i nyere tid blitt påkostet med bl.a nytt tak og oppgradering av overflater. Her bor man også sentralt med kort vei til det meste - en perfekt familiebolig!

Kort om eiendommen:

- Enebolig over to plan
- Hybeldel med leieinntekter på kr 12.500/mnd
- Solrik sørvestvendt plattning og en stor altan med nydelig utsikt
- Flott og skjermet hage
- Tak fra 2025
- Sentral beliggenhet med nært lagunen og bybanen

Velkommen til en hyggelig visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 kvm

BRA totalt: 178 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Stue/kjøkken - 20.3m², gang - 2m², toalettrom - 3.5m², gang - 8.9m², bad/vaskerom - 3.8m², soverom - 10.4m², entré/gang - 12.8m²

2. etasje

BRA-i: 103 kvm Stue - 49.7m², kjøkken - 16.1m², bad/vaskerom - 7.8m², soverom - 7m², soverom - 6.1m², soverom - 11.8m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

702.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige avløpsrør er rørfornytt i 2023

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og ettertraktet beliggenhet i Fana, med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Lagunen Storsenter ligger like i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert flere klesbutikker, dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og bokhandlere. Her finner du også et godt utvalg av restauranter og en moderne kino med flere saler. Fra Lagunen er det enkel tilgang til kollektivtransport, med både bussterminal og bybane som tar deg raskt til Flesland eller Bergen sentrum.

For den som er glad i friluftsliv, ligger Stendafjellet rett ved – et populært turområde i Fana. Det finnes også flere flotte turmuligheter på Smøråsfjellet, Fanafjellet og ved Siljustølen. Foretrekker du treningssenter, er Sats Lagunen lett tilgjengelig på storsenteret. Golfentusiaster kan glede seg over den korte avstanden til Fana Golfklubb.

Alt i alt byr eiendommen på en svært sentral beliggenhet i Fana, med nærhet til det meste av fasiliteter og aktiviteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Smørås skole (1-7 kl.) - 1.7 km

Skjold skole (1-7 kl.) - 1.8 km

Rådalslien skole (8-10 kl.) - 1.2 km

Rå skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Nordahl Grieg videregående skole - 1.4 km

Stend vidaregåande skule - 3.4 km

Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) - 0.8 km

Espira Rå barnehage (0-6 år) - 1.3 km

Råtun barnehage (0-5 år) - 1.4 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Skrå vinduer - kjøkken : Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Skyvedør - kjøkken : Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.
Ukjent alder på skyvedør, døren går fint på befaringdagen. Men det må påberegnes tiltak på sikt grunnet alder på døren i form av vedlikehold eller utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til ca 27m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger : Platning med tilkomst fra kjøkken og utvendig, oppmålt til ca 34m².

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 mursteinspipe med vedovn.
Vedovn er fra 2022.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Ukjent alder på drenering.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er rørfornyet i 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Skrå vinduer - kjøkken

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det er punktere ruter.

2.Etasje - Bad/vaskerom - 7.8m² - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.Etasje - Bad/vaskerom - 7.8m² - Overflater Gulv

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

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

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.Etasje - Bad/vaskerom - 7.8m² - 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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

2.Etasje - Bad/vaskerom - 7.8m² - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

2.Etasje - Bad/vaskerom - 7.8m² - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjeller - leilighet - Bad/vaskerom - 3.8m² - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket,.

Kjeller - leilighet - Bad/vaskerom - 3.8m² - Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

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 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. Det er ukjent alder utvendige vann og avløpsledninger.

TGIU

Kjeller - leilighet - Bad/vaskerom - 3.8m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilliggende konstruksjon er yttervegg i betong.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

? Ja

Ingen lekkasje, råte eller lukt er registrert. Tidligere eier opplyste noen usynlige riss i gulvflisene når vi kjøpte boligen. Har ikke gjort noe med saken, da det ikke har vært dusjet direkte på gulvet verken av forrige eierne eller av meg. Det er dusjkabinett installert der.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ikke i min eiertid, men ifølge opplysninger fra forrige eier ble vaskerommet i bakkeplanet oppgradert i hennes eiertid (2015-2021) med fliser på gulvet, baderomsplater på veggene, samt installasjon av dusjkabinett og vask. Arbeidet skal ha blitt utført med hjelp av en venn som er dyktig, men ikke faglært rørlegger.

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

? Ja

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

Ikke i min eiertid, men ifølge opplysninger fra forrige eier ble det smurt på membran, men det er uklart om sluken ble byttet. Dette er ca 10 år siden og det har fungert godt.

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?: 2021

Firmanavn: M&M Service

Beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid: I 2012 ble vinduene skiftet. I 2021 ble noen kledningsbord på fasade skiftet ifm. malerarbeid 3 strøk med pensel på hele fasaden. Flugger maling ble brukt etter sterk anbefaling fra malerfirmaet (M&M Service)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Takogpris AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Takogpris i 2025 og inkluderte blant annet utskifting til nye feder og lekter, etablering av luftespalte i mønet, montering av ny takhatt, nye sløysebeslag, takrenner, nedløp, skvettbeslag og ventilert fuglebånd. Det ble også montert ny takstein, mønebånd, komplett pipetekking med

buet topp inkludert pipekrage, stigetrinn for feing av pipe med stigesikring og innfestningskinne, samt snøfangere på alle sider av taket.

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

Alle vinduer ble skiftet i 2012 bortsett fra de 2 trekantvinduene i mønet på kjøkkenet oppe. De har vært punktert helt fra forrige eieren kjøpte boligen i 2015. Jeg har ikke brydd meg om dette da det ikke synes godt, samt at boligen føles god og varm.

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

? 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

I høst 2025 mistenkte min kone aktivitet under gulvet ved kjøkkenvasken som kunne minne om mus. Jeg engasjerte et firma som inspiserte området og påpekte en mulig inntreksvei via en rørgjennomføring. De la ekstra musebånd rundt huset mellom grunnmuren og kledningen. Vi har ikke merket noe til mus eller skadedyr siden, og det er heller ikke observert noen etterlatenskaper.

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil Forsikring Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: lagt ekstra musebånd rundt huset mellom grunnmuren og kledningen, montert 2stk klappfeller.

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

? Ja

Inspeksjon av avløpsnett i hele den felles veien, inkludert frem til vårt hus, ble utført av Bergen Vann i 2022.

Undersøkelsen avdekket ingen behov for utbedring knyttet til vårt hus. Hos enkelte naboer og på enkelte steder i den felles veien ble det derimot avdekket feil. Som følge av dette ble rørledningene fornyet i 2023 av Bergen Rørinspeksjon AS / NORVA24 Vest AS i henhold til krav om utbedring fra Bergen kommune.

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: NORVA24 Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørledningene hos enkelte naboer og på enkelte steder i den felles veien ble fornyet i 2023 av Bergen Rørinspeksjon AS / NORVA24 Vest AS i henhold til krav om utbedring fra Bergen kommune.

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: Bergen Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsetts ble installert av Bergen Varmesenter AS i 2022.

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?: 2026

Firmanavn: Forskjellige el. firmaer

Beskrivelse av arbeidet: I min eiertid (2021-2026) utførte Data Elektriske AS arbeid som inkluderte separat strømmåler for hybelleilighet, ladeboks til elbil, nye brytere/dimmere, spotter i stuen i hovedetasjen og nye termostat til varmekabler. Før min tid ble det utført arbeid av BGO Elektro, Fagelektrikeren og Martin Prestegård, som inkluderte varmekabler i stuegulv nede, varmekabler i deler av disponibelt rom nede som er benyttet som soverom. Varmekabler med termostat under asfalt i bakken.

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

? Ja

Kjøkkenet oppe påbygget 1998/84 ferdigattest

Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Ja

Dette iht.bygningsloven paragraf 99 arkivnr. 53 snr 831514

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

? Ja

Ikke i min eiertid - Ifølge opplysninger fra forrige eier ble det gjort noe arbeid med panel på vegg i ene gangen nede og satt panel på vegg mellom disp. rom og samme gang. Det var på kjøkken nede tatt bort en vegg for åpen kjøkkenløsning. Veggen ble erstattet med en bærebjelke da veggen var bærende, samt noe arbeid på vegg mellom kjøkkenet og gangen nede som ble påbegynt, men ikke ferdigstilt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

Underetasjen har vært utleid siden jeg kjøpte huset.

Det er ikke noe vi har søkt godkjent som utleiedel.

Dette er ikke en separat boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

Rapport fra 2026 - høyeste årsmiddelverdi 9 Bq/m³, høyeste måleverdi 13 Bq/m³.

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

? Ja

Vi har hatt befaring av takstmann som har foretatt takst/ tilstandsrapport som skal foreligge. Denne har jeg ikke

mottatt i skrivende stund og vil anbefale å gå gjennom denne da det kan være ting der som jeg selv ikke har oppdaget. Bo komforten her føles i hvert fall meget god ut i fra mitt synspunkt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

? Nei

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

? Ja

Ny parkeringplass ble etablert/asfaltet i 2022 av Løvaas Maskin AS.

Nytt gulv i hele hovedetasjen og oppgradert vegg i stuen (spilevegg laget av vertikale trespiler) i 2022.

Det gis ikke garanti på evt. medfølgende møbler og hvitevarer i den grad dette er fulgt med i salget, men det meste er av nyere dato.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport samt biloppstillingsplass på eiendommen

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 maksimal verdi på 13 Bq/m³. (høyeste årsmiddel på 9 Bq/m³)

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue i 1. etasje

Varmekabler på begge bad.

Varmekabler i oppkjørsel

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 9 490 000

Omkostninger kjøper

9 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 250 (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))

238 640 (Omkostninger totalt)

255 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

258 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 728 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 745 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 748 340 (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 31 200 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 8 882 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 487 956 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 951 823 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», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Eiendommen er også tilknyttet veilaget med kost på ca 2.000kr i året

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 128 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Selger har blitt varslet om pålegg om utbedring av utvendig hoved stengeventil i nabolaget.

Frist for gjennomføring av tiltaket er 13.05.2026

Varsel om pålegg er vedlagt i salgsoppgaven

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/121/128:

03.08.1953 - Dokumentnr: 305962 - Bestemmelse om gjerde

14.03.1970 - Dokumentnr: 301993 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

BNR. 128 OG 416 KAN BARE OVERDRAS/PANTSETTES SAMLET

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1985 - Dokumentnr: 27031 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:121 Bnr:154

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1953 - Dokumentnr: 305962 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:121 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366432 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:121 Bnr:128

03.08.1953 - Dokumentnr: 305962 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:121 Bnr:66 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:121 Bnr:66 Snr:2

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.12.1970. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Godkjent ansvarshavende må omgående signere byggemeldingen
2. Atkomstvegen må opparbeides til godkjennelse av kommuneingeniøren.
3. Golvbelegg på soverom i underetasje
4. Elektrisk veggvifte, eller avtrekk over tak på tekjøkken i underetasje, i dusrommet i underetasje og på vaskerom i 1. etasje
5. Montering av sanitærutstyr i WC i underetasje samt legging av golvbelegg.
6. innvendig puss av lecavegger med isetting av ventilrister.
7. Utvendig puss av lecavegger med montering av ventiler i veggene
8. Nedløpsrørene må føres ned under terreng og vannet ledes bort i plast-betongrør
9. Utvendig trapp fra vaskerom
10. Renner må monteres ferdig
11. Stige til feiebruk.
12. Utvendig oppryddings- og planeringsarbeider.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Bad i hovedetasje utvidet til ulempe for gang
- Hovedsoverom og "kle" er slått sammen
- Det er etablert adkomst til hovedsoverom fra stue og bad.
- "Hybel" og "tekjøkken" er slått sammen til en stue-kjøkken løsning

- Bad er tegnet inn som bod
- WC er utvidet til ulempe for gang
- "Soverom" i underetasje er tegnet inn som "vask" og "bod"
- Bod i underetasje er tegnet inn som soverom

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.12.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
15170000 30 FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN
BOLIGOMRÅDE 3 - Endelig vedtatt arealplan 20.09.1999 199614807 6,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
15170000 613 - Friluftsområde 6,8 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 91,4 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 6,6 %
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 1,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
15180000 30 FANA. GNR 40, 48, 87, 88, 120 OG 121, APELTUNVEGEN OG
APELTUNVASSDRAGET 3 199614870

71210000 35 FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN 10 202224351
Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningstype Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
121/155 139566297-1 Tilbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse
16.09.2015 201420740
121/129 301479796 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 13.05.2025
202416236
121/129 301479804 - Tomannsbolig, vertikaldelt Rammetillatelse 13.05.2025
202416236
121/129 301479771 - Tomannsbolig, vertikaldelt Rammetillatelse 13.05.2025
202416236

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet og at det er avvik ift. tegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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
3 300 Visninger per stk.

Totalt kr: 161 680

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

01.05.2026











C. I.





































C.1











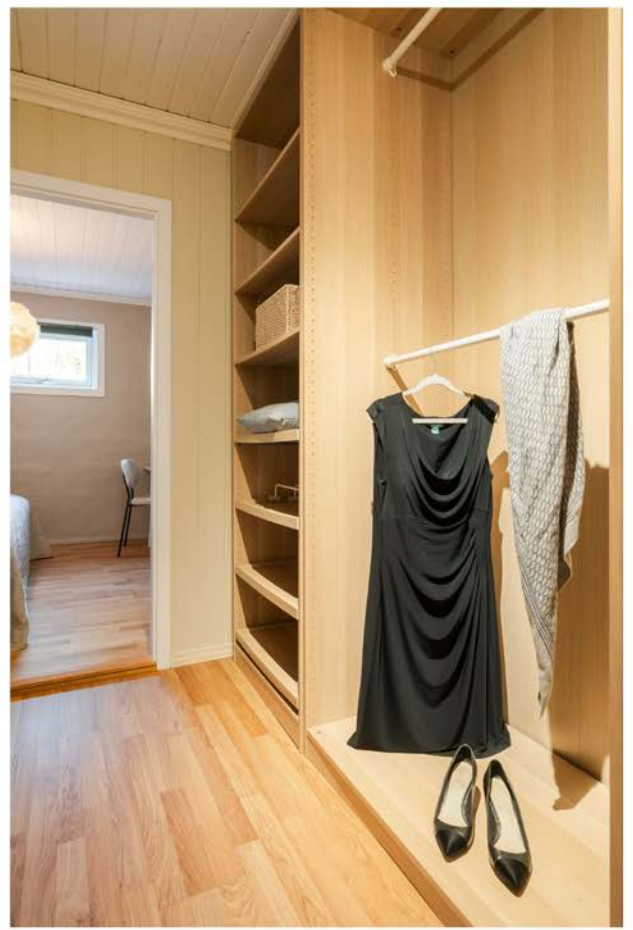












C.1





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Krohnåsvegen 58 , 5239 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 121, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1178

Eiendomsverdi ref nr: FZ1697

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Ukjent alder på skyvedør, døren går fint på befaringsdagen. Men det må påberegnes tiltak på sikt grunnet alder på døren i form av vedlikehold eller utskifting.

Altan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til ca 27m².

Platning med tilkomst fra kjøkken og utvendig, oppmålt til ca 34m²

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. 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.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. 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 mursteinspipe med vedovn.

Vedovn er fra 2022

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 7.8m²

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.

Veggene har fliser. Taket er malt og har 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 2.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad/vaskerom - 3.8m²

Bad/vaskerom med overflater fra 2021.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 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, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Tilliggende konstruksjon er yttervegg i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte overflater på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereder er kledd inn bak en vegg på badet i kjelleren.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon. Berederen antas å være ca 300 liter basert på størrelse. Årstall er ukjent da merkelapp står for høyt oppe på bereder til at det kan leses.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i alle gulv i kjeller forutenom gang i bakkant mellom bad og soverom. Det er varmekabler på bad i 2 etasje.

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](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Ukjent alder på drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.
Utvendige avløpsrør er rørfornyet i 2023. 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](#)

Enebolig

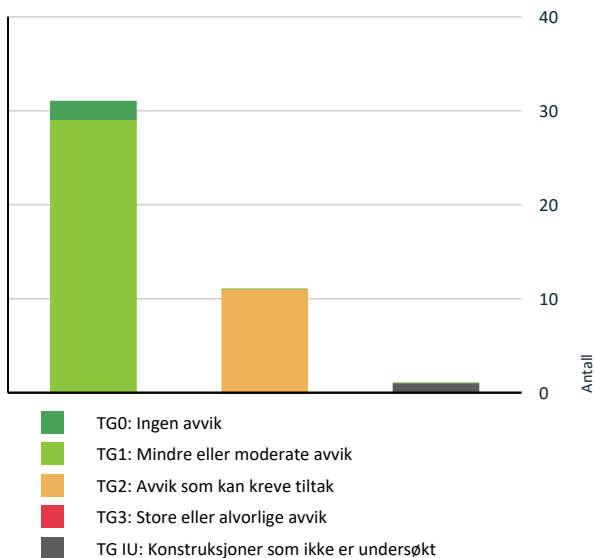
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I kjeller er det som i dag er innredet som bad/vaskerom vist som bod. Og det som i dag er i bruk som soverom er vist som bod og vaskerom.

I dagens entre er det på tegning vist et vindfang, en hall og et soverom som nå er sammenslått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.8m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.8m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - leilighet > Bad/vaskerom - 3.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - leilighet > Bad/vaskerom - 3.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller - leilighet > Bad/vaskerom - 3.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Skrå vinduer - kjøkken [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Skrå vinduer - kjøkken

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er punkterte ruter.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Skyvedør - kjøkken

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Ukjent alder på skyvedør, døren går fint på befaringdagen. Men det må påberegnes tiltak på sikt grunnet alder på døren i form av vedlikehold eller utskiftning.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra hoved soverom, oppmålt til ca 27m2.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platning med tilkomst fra kjøkken og utvendig, oppmålt til ca 34m2

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig 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 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. 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 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn. Vedovn er fra 2022



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

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 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

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:

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

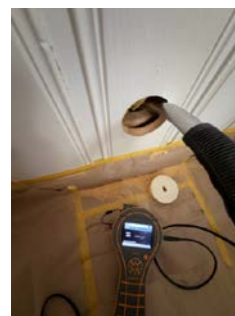
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket,

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER - LEILIGHET > BAD/VASKEROM - 3.8M2

! TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilliggende konstruksjon er yttervegg i betong.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN - 16.1M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frittstående hvitevarer.

2.ETASJE > KJØKKEN - 16.1M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN - 20.3M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN - 20.3M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER - LEILIGHET > TOALETTRUM - 3.5M2

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte overflater på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereder er kledd inn bak en vegg på badet i kjelleren. Det er begrenset mulighet for inspeksjon. Berederen antas å være ca 300 liter basert på størrelse. Årstill er ukjent da merkelapp står for høyt oppe på bereder til at det kan leses.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i alle gulv i kjeller forutenom gang i bakkant mellom bad og soverom. Det er varmekabler på bad i 2 etasje.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betong.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er rørfornyet i 2023. 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 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.
- Det er ukjent alder utvendige vann og avløpsledninger.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

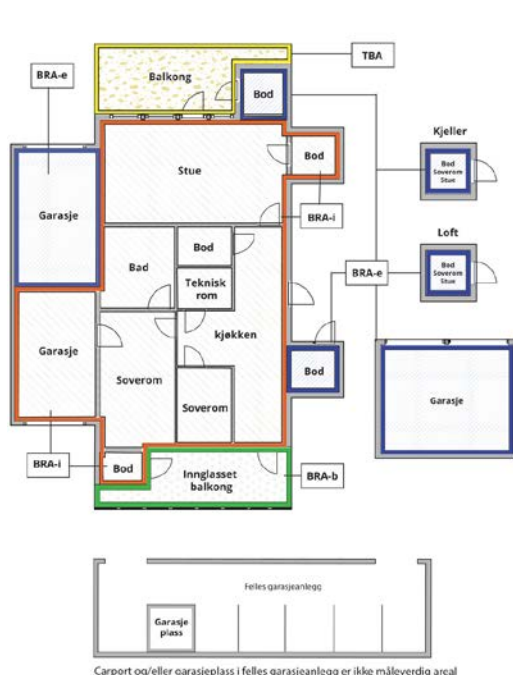
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	103			103	
Kjeller - leilighet	62			62	
Kjeller - felles gang	13			13	
SUM	178				
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue - 49.7m ² , kjøkken - 16.1m ² , bad/vaskerom - 7.8m ² , soverom - 7m ² , soverom - 6.1m ² , soverom - 11.8m ²		
Kjeller - leilighet	Stue/kjøkken - 20.3m ² , gang - 2m ² , toalettrom - 3.5m ² , gang - 8.9m ² , bad/vaskerom - 3.8m ² , soverom - 10.4m ²		
Kjeller - felles gang	Entré/gang - 12.8m ²		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I kjeller er det som i dag er innredet som bad/vaskerom vist som bod. Og det som i dag er i bruk som soverom er vist som bod og vaskerom.
I dagens entre er det på tegning vist et vindfang, en hall og et soverom som nå er sammenslått.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Adrian Bamdadi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	128		0	702.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Krohnåsvegen 58

Hjemmelshaver

Bamdadi Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Krohnåsvegen 58 ligger i et etablert og rolig boligområde i Rådal i Bergen. Området fremstår som oversiktlig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold flere steder i feltet.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt til Lagunen Storsenter med et bredt utvalg av handel og servicetilbud. Bybanen fra Lagunen gir enkel forbindelse til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

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
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Adrian Bamdadi

Boligen

Krohnåsvegen 58

5239 Rådal

4601-121/128/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ingen lekkasje, råte eller lukt er registrert. Tidligere eier opplyste noen usynlige riss i gulvflisene når vi kjøpte boligen. Har ikke gjort noe med saken, da det ikke har vært dusjet direkte på gulvet verken av forrige eierne eller av meg. Det er dusjkabinett installert der.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ikke i min eiertid, men ifølge opplysninger fra forrige eier ble vaskerommet i bakkeplanet oppgradert i hennes eiertid (2015-2021) med fliser på gulvet, baderomsplater på veggene, samt installasjon av dusjkabinett og vask. Arbeidet skal ha blitt utført med hjelp av en venn som er dyktig, men ikke faglært rørlegger.

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

♦ Ja

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

Ikke i min eiertid, men ifølge opplysninger fra forrige eier ble det smurt på membran, men det er uklart om sluken ble byttet. Dette er ca 10 år siden og det har fungert godt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: M&M Service

Beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid: I 2012 ble vinduene skiftet. I 2021 ble noen kledningsbord på fasade skiftet ifm. malerarbeid 3 strøk med pensel på hele fasaden. Flugger maling ble brukt etter sterk anbefaling fra malerfirmaet (M&M Service)



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Takogpris AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Takogpris i 2025 og inkluderte blant annet utskifting til nye feder og lekter, etablering av luftespalte i mønet, montering av ny takhatt, nye sløysebeslag, takrenner, nedløp, skvettbeslag og ventilert fuglebånd. Det ble også montert ny takstein, mønebånd, komplett pipetekking med buet topp inkludert pipekrage, stigetrinn for feiing av pipe med stigesikring og innfestningskinne, samt snøfangere på alle sider av taket.

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**

Alle vinduer ble skiftet i 2012 bortsett fra de 2 trekantvinduene i mønet på kjøkkenet oppe. De har vært punktert helt fra forrige eieren kjøpte boligen i 2015. Jeg har ikke brydd meg om dette da det ikke synes godt, samt at boligen føles god og varm.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

I høst 2025 mistenkte min kone aktivitet under gulvet ved kjøkkenvasken som kunne minne om mus. Jeg engasjerte et firma som inspiserte området og påpekte en mulig inntreksvei via en rørgjennomføring. De la ekstra musebånd rundt huset mellom grunnmuren og kledningen. Vi har ikke merket noe til mus eller skadedyr siden, og det er heller ikke observert noen etterlatenskaper.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil Forsikring Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: lagt ekstra musebånd rundt huset mellom grunnmuren og kledningen, montert 2stk klappfeller.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Inspeksjon av avløpsnett i hele den felles veien, inkludert frem til vårt hus, ble utført av Bergen Vann i 2022. Undersøkelsen avdekket ingen behov for utbedring knyttet til vårt hus. Hos enkelte naboer og på enkelte steder i den felles veien ble det derimot avdekket feil. Som følge av dette ble rørledningene fornyet i 2023 av Bergen Rørinspeksjon AS / NORVA24 Vest AS i henhold til krav om utbedring fra Bergen kommune.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: NORVA24 Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørledningene hos enkelte naboer og på enkelte steder i den felles veien ble fornyet i 2023 av Bergen Rørinspeksjon AS / NORVA24 Vest AS i henhold til krav om utbedring fra Bergen kommune.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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: Bergen Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsett ble installert av Bergen Varmesenter AS i 2022.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Forskjellige el. firmaer

Beskrivelse av arbeidet: I min eiertid (2021-2026) utførte Data Elektriske AS arbeid som inkluderte separat strømmåler for hybelleilighet, ladeboks til elbil, nye brytere/dimmere, spotter i stuen i hovedetasjen og nye termostat til varmekabler. Før min tid ble det utført arbeid av BGO Elektro, Fagelektrikeren og Martin Prestegård, som inkluderte varmekabler i stuegulv nede, varmekabler i deler av disponibelt rom nede som er benyttet som soverom. Varmekabler med termostat under asfalt i bakken.

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**

Kjøkkenet oppe påbygget 1998/84 ferdigattest

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette iht.bygningsloven paragraf 99 arkivnr. 53 snr 831514

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

♦ **Ja**



Ikke i min eiertid - Ifølge opplysninger fra forrige eier ble det gjort noe arbeid med panel på vegg i ene gangen nede og satt panel på vegg mellom disp. rom og samme gang. Det var på kjøkken nede tatt bort en vegg for åpen kjøkkenløsning. Vegg ble erstattet med en bærebjelke da vegg var bærende, samt noe arbeid på vegg mellom kjøkkenet og gangen nede som ble påbegynt, men ikke ferdigstilt.

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**

Underetasjen har vært utleid siden jeg kjøpte huset.
Det er ikke noe vi har søkt godkjent som utleiedel.
Dette er ikke en separat boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rapport fra 2026 - høyeste årsmiddelverdi 9 Bq/m³, høyeste måleverdi 13 Bq/m³.

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

♦ **Ja**

Vi har hatt befaring av takstmann som har foretatt takst/ tilstandsrapport som skal foreligge. Denne har jeg ikke mottatt i skrivende stund og vil anbefale å gå gjennom denne da det kan være ting der som jeg selv ikke har oppdaget. Bo komforten her føles i hvert fall meget god ut i fra mitt synspunkt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Ny parkeringsplass ble etablert/asfaltet i 2022 av Løvaas Maskin AS.

Nytt gulv i hele hovedetasjen og oppgradert vegg i stuen (spilevegg laget av vertikale trespiler) i 2022.

Det gis ikke garanti på evt. medfølgende møbler og hvitevarer i den grad dette er fulgt med i salget, men det meste er av nyere dato.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

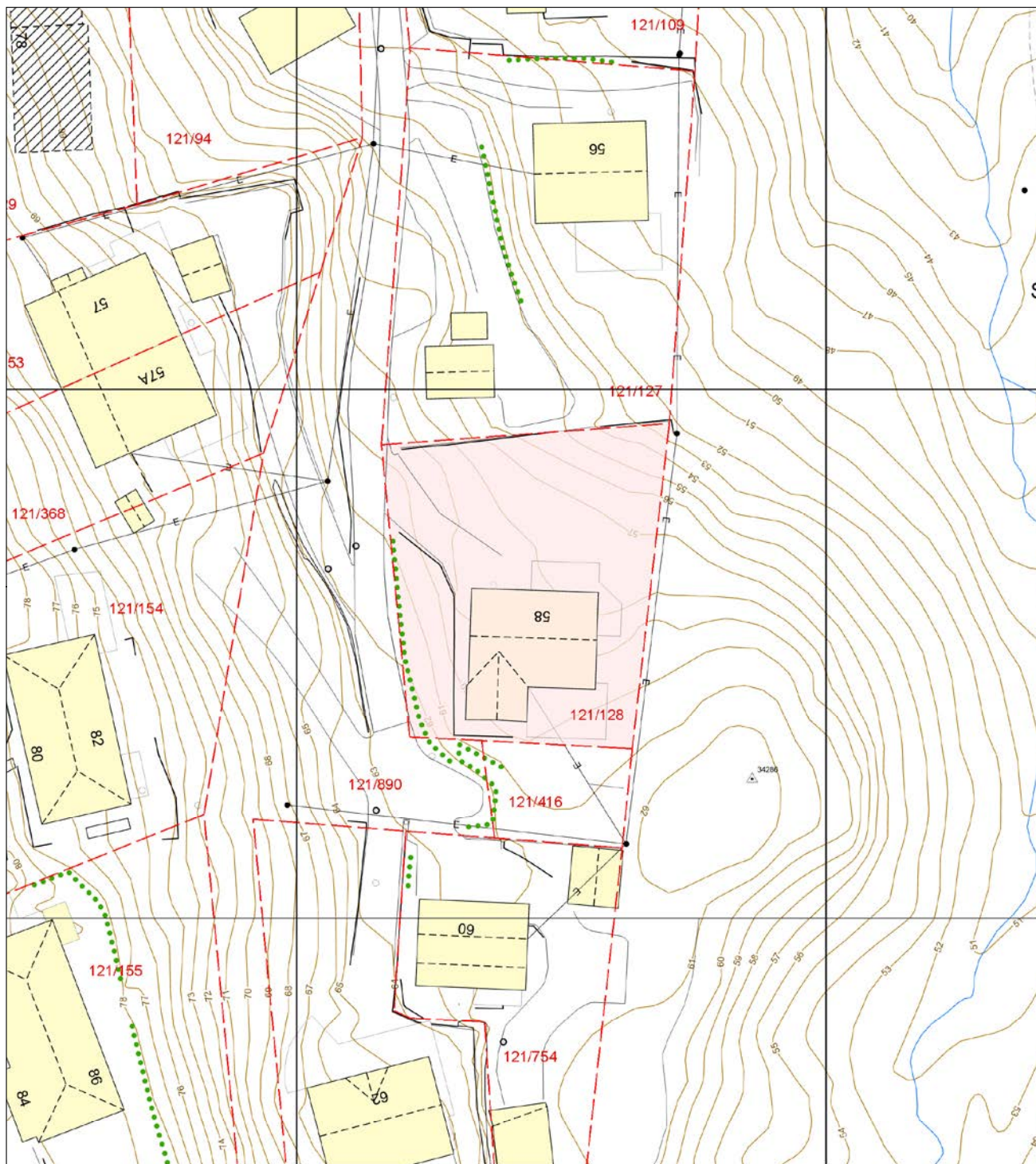
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/128/0/0

Adresse: Krohnåsvegen 58, 5239 RÅDAL



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

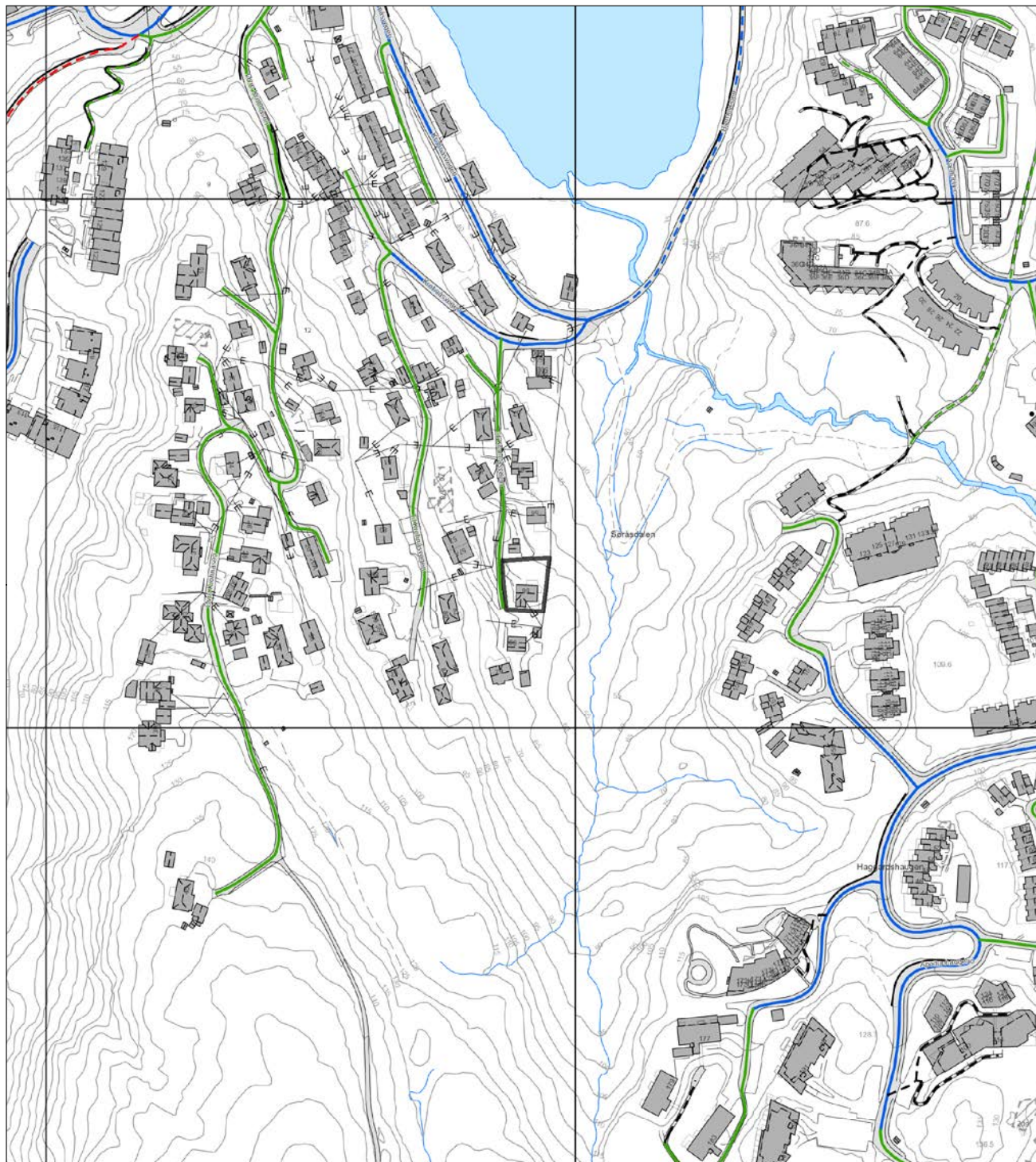
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/128/0/0

Adresse: Krohnåsvegen 58, 5239 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: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4601 **Gårdsnr.:** 121 **Bruksnr.:** 128

Adresse: Krohnåsvegen 58, 5239 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/128/0/0
Utlistet 23. mars 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260212904	Grunneiendom	0	Ja	702,8 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	6,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170000	613 - Friluftsområde	6,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	91,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,6 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	1,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15180000	30	FANA. GNR 40, 48, 87, 88, 120 OG 121, APELTUNVEGEN OG APELTUNVASSDRAGET	3	199614870
71210000	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	10	202224351

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
121/155	139566297-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	16.09.2015	201420740
121/129	301479796	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	13.05.2025	202416236
121/129	301479804	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	13.05.2025	202416236
121/129	301479771	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	13.05.2025	202416236

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 23. mars 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 arealdel 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.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt




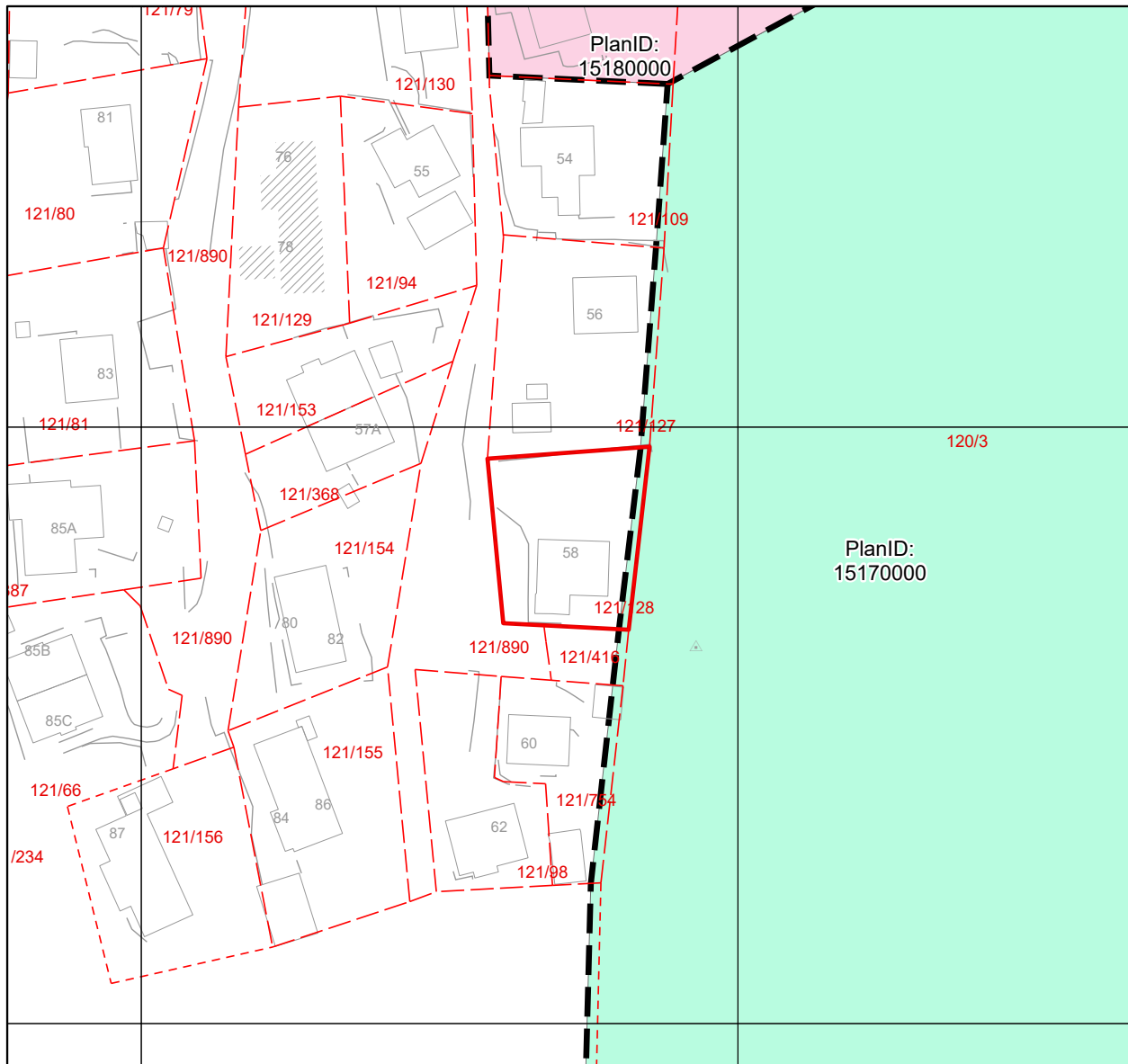
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/128
Dato: 23.03.2026 Adresse: Krohnåsvegen 58

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:
PlanID(er): 15170000

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





Reguleringsplan på grunnen



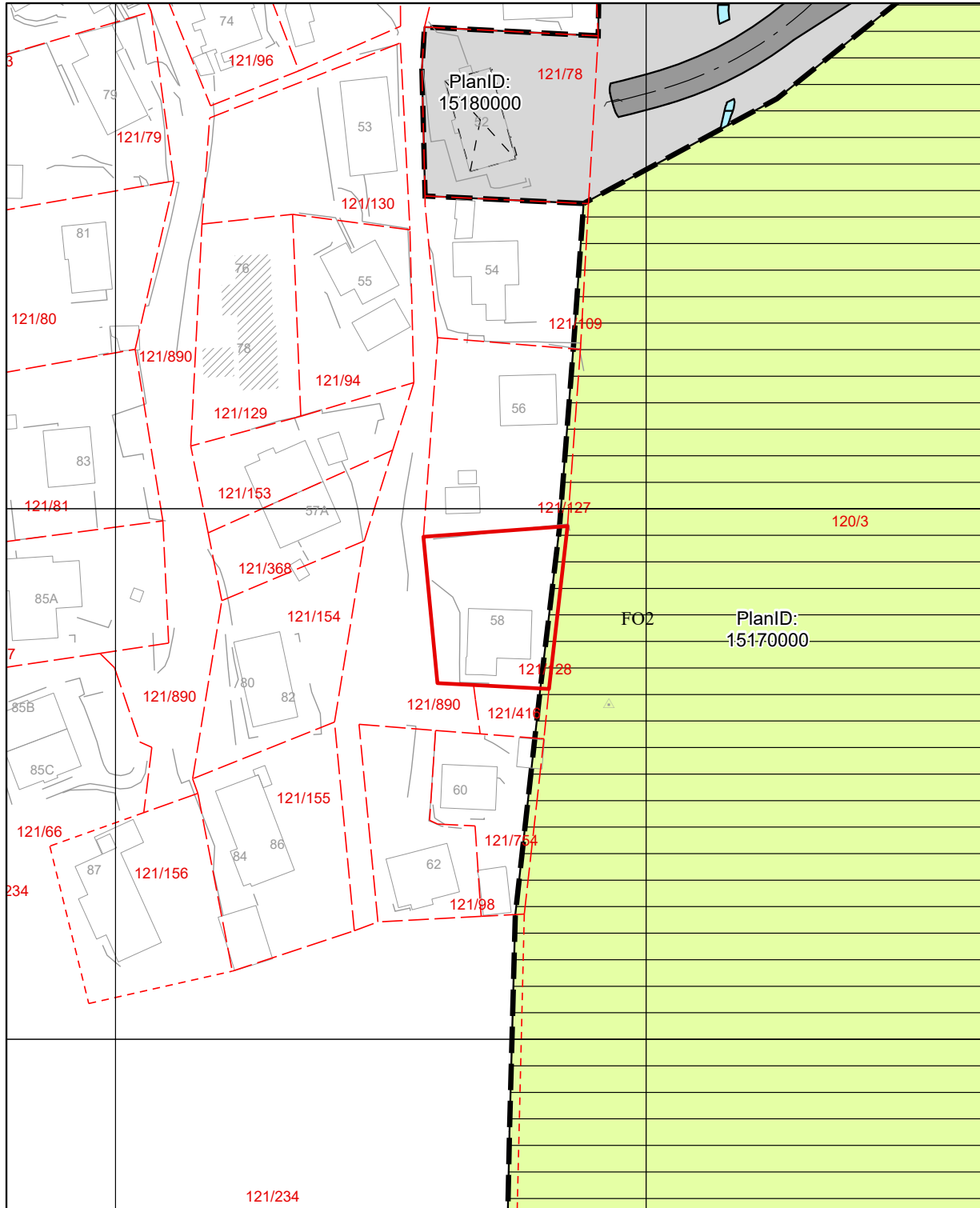
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/128
Dato: 23.03.2026 Adresse: Krohnåsvegen 58

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 15170000

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


Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrænse

 Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Friluftsområde (på land)

 Naturvernområde i sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

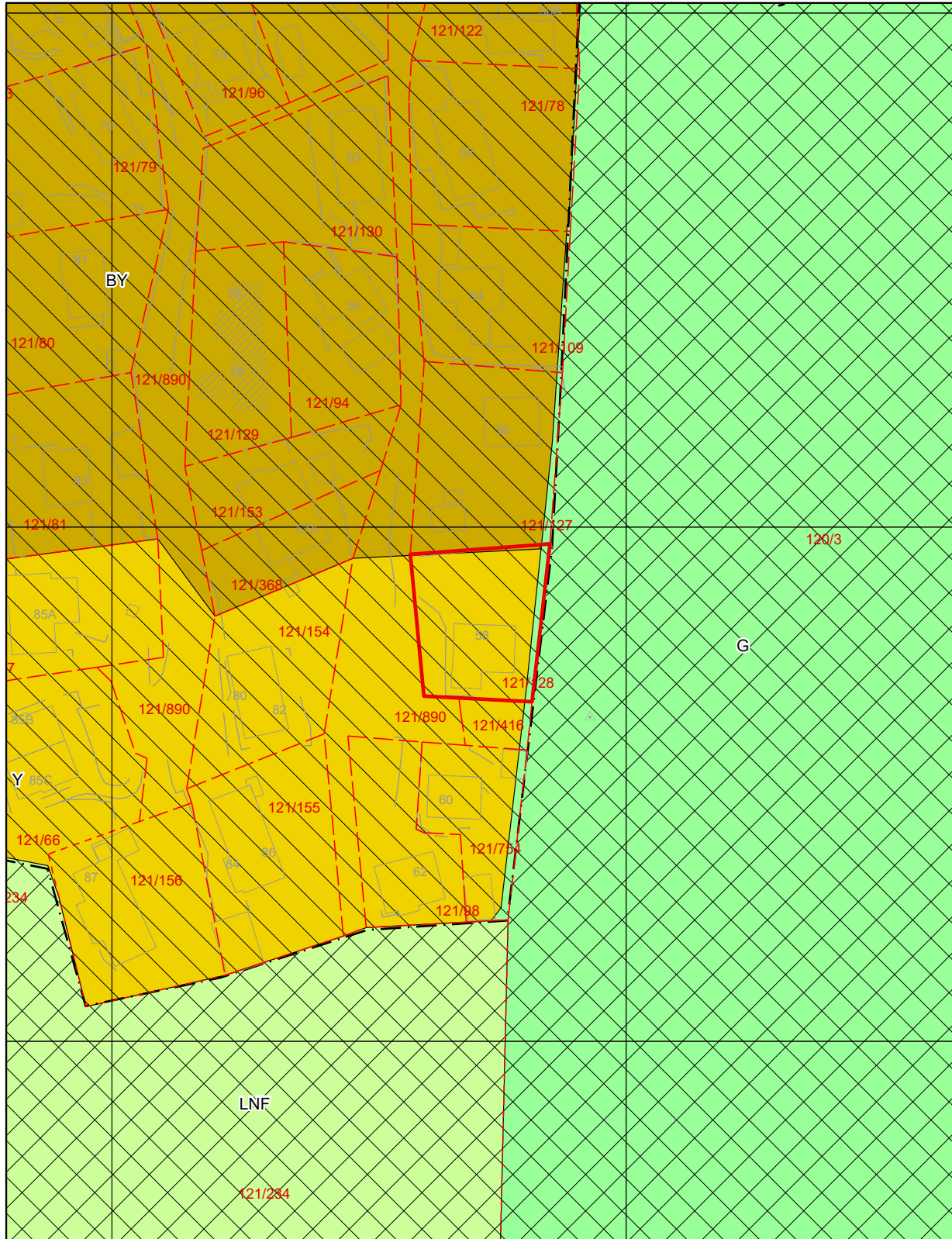
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/128
Dato: 23.03.2026 Adresse: Krohnåsvegen 58






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





 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  LNF



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

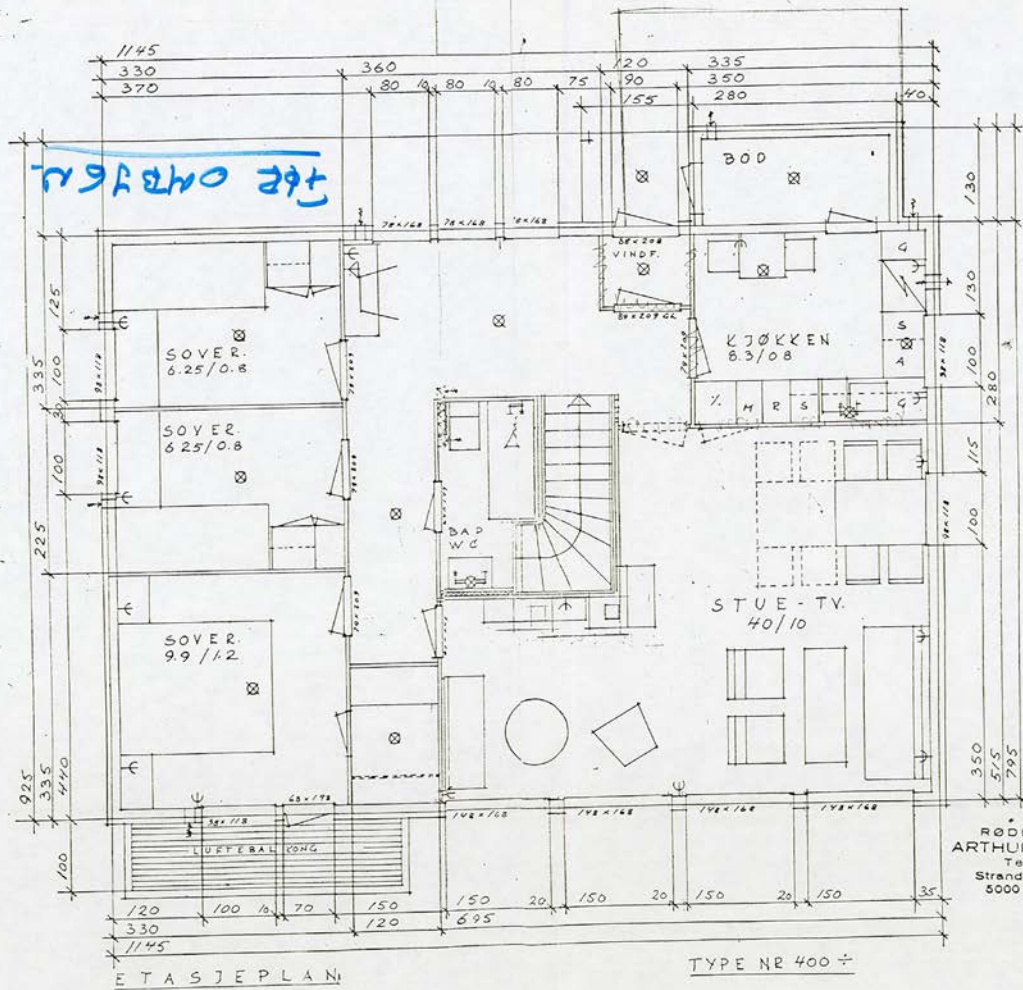
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00121-0128-0000-000
Eiendommens adresse	Krohnåsvegen 58
Eier	Adrian Bamdadi , Krohnåsvegen 58 , 5239 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3416276KR	0.0026	8 882,00	2 220,50
Abonnementsgebyr vann	177m2	7.71	1 364,67	336,49
Stipulert mengde vann	230m3	11.44	2 631,20	648,78
Abonnementsgebyr avløp	177m2	10.62	1 879,74	463,49
Stipulert mengde avløp	230m3	15.64	3 597,20	886,98
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømminger	44.84		313,86
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	300.00	600,00	150,00
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	3890.68	7 781,36	1 945,34
Total ekskl. mva			26 736,17	7 324,14
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

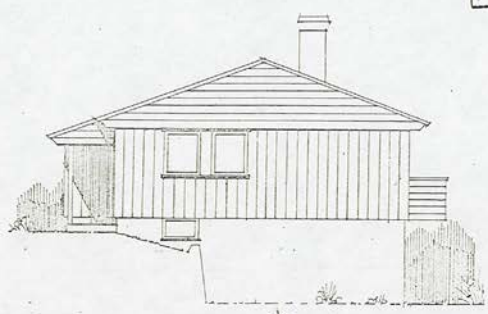
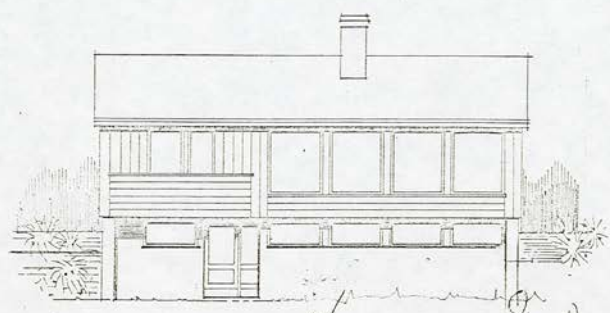
Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Antal 154 19 70
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 15 JUNI 1970

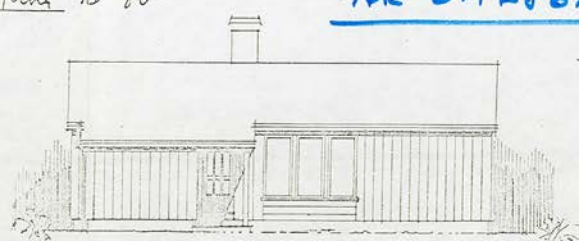
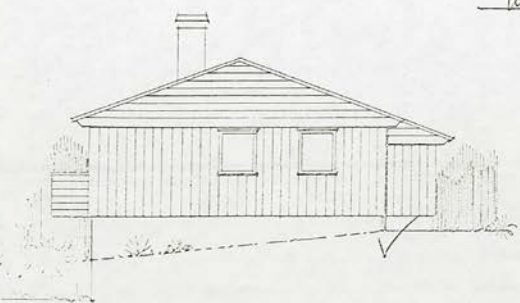
941721KIRKUSELSTONEN
BYGGSÄKSÄNDNINGEN
27.01.63 831514



N
Loubinspöjning

Sven Fröberg
Wouäsa, Fana 4/6-70.

φ
FÖR OMBYGN.



FASADER

PROBERT

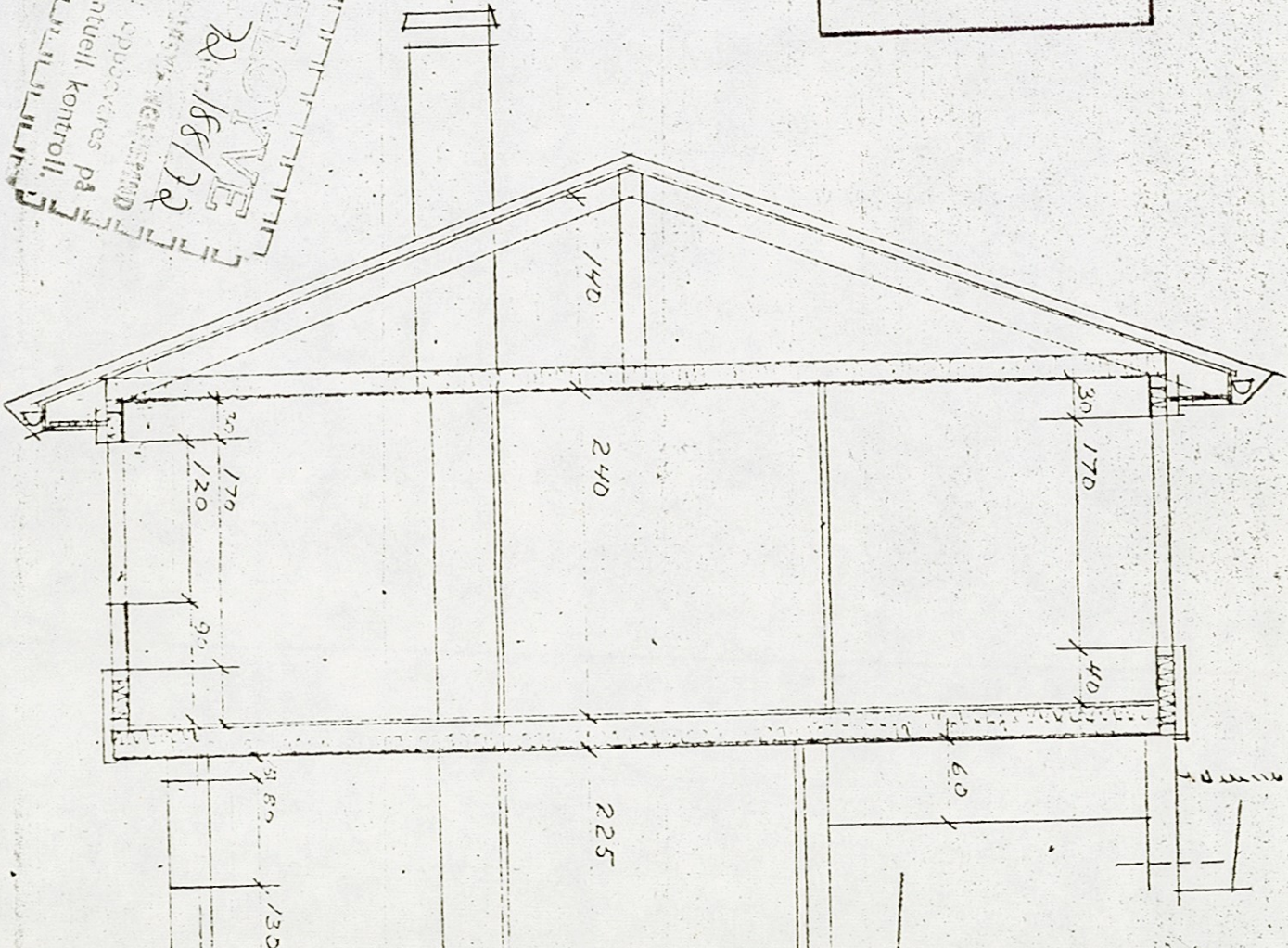
BYGGSÄKSÄNDNINGENS KONTO
TYPE NR 400 +

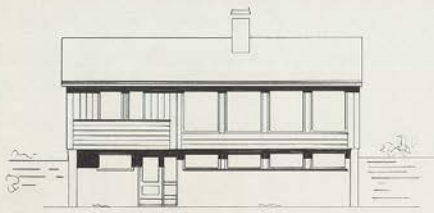
BYGGSJEFENS KONTO

BYTTVÅRNINGSSÄLSKIPEN
BYGGESAKSÄVDEN

27.0083 831514

BYGGTÖLVE
Umsatt 12 22 188/22
Denna teckning ska upprättas på
byggeplatsen för eventuell kontroll.





FASADE MOT NORD



FASADE MOT ÖST



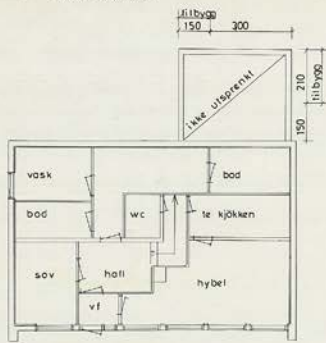
FASADE MOT VEST



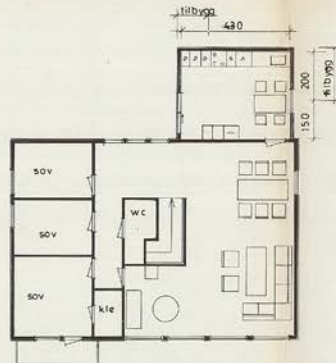
FASADE MOT SYD



SNITT



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.

BYGGERI OG ARKITEKT
BYGGERI OG ARKITEKT
27.002 831514

TILBYGG OG VINDU ENDRING FOR
FAM. FROTVEDT
m = 1:100
BERGEN 20. 6. 1939



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AAR3476
Matrikkel: 4601-121/128/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Seyedalireza Babolhavaeji



Adresse:
Krohnåsvegen 58,
5239 RÅDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Termostat Microtemp MTC3 hvit	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-14
Xdigital: Dig. jordf.automat dRBM-10/2/C/003-G/A	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-14
PR 2X1.5+J Anti-Twin	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-14
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-14
NELFO Sluttkontroll R1	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-14
Installasjonstest	FAG-ELEKTRIKEREN AS	Elektriker	2017-03-17
Sluttkontroll samsvarserklæring	FAG-ELEKTRIKEREN AS	Elektriker	2017-03-17
Ny Sluttkontr. samsvarserkl. fra 19.02.2013	MARTIN PRESTEGÅRD AS	Elektriker	2015-05-12
Sluttkontroll samsvarsererkl..pdf	MARTIN PRESTEGÅRD AS	Elektriker	2013-10-30

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

PROTOKOLL

Det ble den 31.3.2025 avholdt møte i Krohnåsvegen 51 -62 i Krohnåsvegen 57a.

Tilstede: Knut Andre Sagstad Krohnåsvegen 62 , Inge Birkeland og Linda Birkeland nr 57a, Helge Olsen nr 57, Gerhard Dam Krohnåsvegen 56, Krohnåsvegen 52 v/ Thomas Morel, Tunet Boliglag v/ Sonja og fullmakter fra Moltumyr, G. Liwet, Linda Eilertsen og Hussein. Muntlig fra Henrik Duesund Krohnåsvegen 60.

Det ble vedtatt å opprette et styre for veilaget. Styret vil starte arbeidet med å registrere veilaget i Brønnøysund registeret.

Møtet valgte følgende styre:

Formann: Knut Andre Sagstad Krohnåsvegen 62

Kasserer: Marita Graue Eide Krohnåsvegen 62

Styremedlem: Henrik Duesund Krohnåsvegen 60

Styremedlem : Thomas Morel Krohnåsvegen 52

Når det gjelder kostnadsfordeling så vedtok møtet følgende:

I og med at vi p.t kun kjøper en rein brøytetjeneste hvor kostnaden ligger på beredskap og fremmøte, i vårt tilfelle uavhengig om de brøyter 50 eller 200 meter, så fordeles kostnaden på dette likt for alle husstandene i veien. Dette er samme praksis som de benytter i veien over oss, som har samme tilbyder. Salting står vi for selv, og Helge i 57, har tatt på seg, å anskaffe og sørge for at beholderne er oppfylt.

Når det ellers gjelder vedlikehold, type asfaltering eller skader osv som oppstår blir det en prosentvis fordeling etter hvor en bor ift lengde brukt vei.

Møtet ble avholdt i en god tone, og det ble takket for vel utført arbeid fra Gerd og Helge Olsen gjennom alle år. De har gjort en kjempejobb på vegne av felleskapet.

Referent: Inge Birkeland, Krohnåsvegen 57a.



Til eiere av gårds-/bruksnummer: 121/122, 121/78, 121/130, 121/109, 121/94, 121/127/0/1, 121/127/0/2, 121/153, 121/368, 121/128, 121/154, 121/155, 121/98, 121/754, 121/81/0/1, 121/81/0/2, 121/80, 121/66/0/2, 121/66/0/1, 121/156, 121/156/0/1, 121/156/0/2, 121/156/0/3, 121/129

<i>Refnr.</i>	<i>Saksnr.</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Dato</i>
BKBI2042	2026/156758	Christine Berger	Bergen, 22.04.2026

Varsel om pålegg - utbedring av utvendig hoved stengeventil Gnr/bnr 121/122, 121/78, 121/130 mfl. KROHNÅSVEGEN 50A mfl.

Ved gjennomgang av vanntilførsel / lekkasjesøk i område er det oppdaget at hoved stengeventilen ikke er i forskriftmessig stand. Den er ikke funksjonell og det krever utbedring. Ventilen er markert med gul firkant i vedlagt kart.

Stengeventil utvendig er nødvendig for at Bergen Vann skal kunne lokalisere vannlekkasjer og at dere som huseiere unngår skade i huset. Manglende / ødelagte stengeventiler kan få betydning for utbetaling av erstatning, dersom det skulle oppstå vannskade i huset ditt. Vi misstenker også en lekkasje i nærheten av kranen.

Hva må du gjøre

Kontroller at alle stengeventilen fungerer ved feil eller mangler på anlegget, kontakt rørlegger og meldt fra til Bergen Vann fra om rørleggerforetakets navn og avtalt tidspunkt for oppstart av arbeidet. Vi ønsker å bli holdt oppdatert om framdrift i saken pr. telefon eller e-post.

Frist for gjennomføring av tiltaket er 13.05.2026

Gjeldende regler

- Sanitærreglement for Bergen kommune
- Forvaltningsloven
- Vass- og avløpsanleggslova
- Tekniske bestemmelser 2.5 "Stikkledning skal ha utvendig, lett tilgjengelig og manøvrerbar stengeventil av sterk utførelse (bakkekranen) skal monteres så nær hovedledning som mulig, men ikke i kjørebanelen.

Varsel om tvangsmiddel

I henhold til Forvaltningsloven § 16 varsler bergen Vann om at det vil bli gjort vedtak om å ilagge tvangsmiddel for å få gjennomført tiltaket dersom det blir sendt et pålegg og pålegget ikke blir besvart innen gitt frist.

Hvordan avslutte saken

Postadresse:
Postboks 7700, 5020 BERGEN
Kontoradresse:
Krokattjønneveien 11C

Telefon: 55 56 60 00
E-post: vann.avlop@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

Vi avslutter saken når foretak har innsendt godkjent ferdigmelding. Dokumentasjon/søknader fra profesjonelle foretak skal sendes inn via Entreprenørportalen, da må både 2026/156758 og BKBI2042 oppgis. Ved innsendelse av dokumenter/ rørleggerrapport/ lekkasjesøkerrapport i forbindelse med saken, bruk epost lekkasje.vann@bergen.kommune.no.

Har du spørsmål?

Dersom du mener at opplysningene våre ikke er korrekt, eller du har annen relevant informasjon eller spørsmål i saken, ber vi om at du kontakter oss så snart som mulig. Husk å oppgi 2026/156758 ved alle henvendelser i denne saken. Bergen Vann kontaktes på telefon 55 56 60 00 eller e-post lekkasje.vann@bergen.kommune.no

Med hilsen
Bergen Vann

Christine Flaa Berger - Fagansvarlig

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg

Kart.pdf

Hvor er hovedstengeventilen_2024_A4.pdf

Adresseliste:

Gårds- /bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
121/122	FURNES EDVARD ANDRÉ	Krohnåsvegen 50B	5239	RÅDAL
121/122	PETTERSEN DINA ESPE	Krohnåsvegen 50C	5239	RÅDAL
121/122	FURNES OLE ANDRE	Vinnesvegen 604	5641	FUSA
121/122	TORSTAD LISA HELENE LARM	Krohnåsvegen 50B	5239	RÅDAL
121/122	KUZMIN KONSTANTIN	Krohnåsvegen 50B	5239	RÅDAL
121/122	RIPLE JAN ERIK	LONDALSFLATEN 24	5267	ESPELAND
121/122	MULEDAL MERETE	DALEVEGEN 12 A	6993	HØYANGER
121/78	LØVOLD HELEN STAHL	Krohnåsvegen 52	5239	RÅDAL
121/78	RASMUSSEN RUNE	Krohnåsvegen 52	5239	RÅDAL
121/78	JENSEN STINE NORDAHL	STINE NORDAHL JENSEN, Krohnåsvegen 52	5239	RÅDAL
121/78	BIRBERG HELENE C BERGE	Krohnåsvegen 52	5239	RÅDAL
121/78	BIRBERG HANS SIMON	Krohnåsvegen 52	5239	RÅDAL
121/78	KLOKKERUD INGVILD M KNOPH	KROHNÅSVEGEN 52	5239	RÅDAL
121/130	GEBREMICHAEL DAWIT TECLÉ	Krohnåsvegen 53	5239	RÅDAL
121/130	FISIHATSION EDEN KAHSAY	Krohnåsvegen 53	5239	RÅDAL
121/130	MOLTUMYR SRIGOWRI	Fanavegen 89A	5239	RÅDAL
121/130	HUSSEIN ROBAR ANWAR	POST BOKS 455	5832	BERGEN
121/130	HABTEGERGISH SEMERE G	Krohnåsvegen 53	5239	RÅDAL
121/130	EILERTSEN LINDA IRENE	Krohnåsvegen 53	5239	RÅDAL

121/109	CIUPKOV ANDRIUS	KROHNÅSVEGEN 54	5239	RÅDAL
121/109	CIUPKOVE IEVA	KROHNÅSVEGEN 54	5239	RÅDAL
121/94	BLIKRA SONJA	Krohnåsvegen 55	5239	RÅDAL
121/127/0/1	DAM GERRIT	KROHNÅSVEGEN 56	5239	RÅDAL
121/127/0/1	DAM-RIMARACHIN LELIAN J	KROHNÅSVEGEN 56	5239	RÅDAL
121/127/0/2	STRØMSNES MARIE LOUISE	Krohnåsvegen 56	5239	RÅDAL
121/153	OLSEN HELGE	KROHNÅSVEGEN 57	5239	RÅDAL
121/368	BIRKELAND INGE	KROHNÅSVEGEN 57 A	5239	RÅDAL
121/128	BAMDADI ADRIAN	Krohnåsvegen 58	5239	RÅDAL
121/154	CHRUICKSHANK GEIR	Krohnåsvegen 80	5239	RÅDAL
121/154	CHRUICKSHANK ANNE-METTE	Krohnåsvegen 80	5239	RÅDAL
121/155	AHLSTRØM JONNY	Krohnåsvegen 84	5239	RÅDAL
121/98	SAGSTAD KNUT ANDRE	Krohnåsvegen 62	5239	RÅDAL
121/98	EIDE MARITA GRAUE	Krohnåsvegen 62	5239	RÅDAL
121/754	DUESUND HENRIK	KROHNÅSVEGEN 60	5239	RÅDAL
121/754	SCHJELDERUP JOHANNE S	KROHNÅSVEGEN 60	5239	RÅDAL
121/81/0/1	JAKOBSEN BIRUTE	SOLÅSEN 29B	5223	NESTTUN
121/81/0/1	JAKOBSEN HELGE MARTIN	SOLÅSEN 29 B	5223	NESTTUN
121/81/0/2	JAMT MICHELLE RENE LARSEN	KROHNÅSVEGEN 83	5239	RÅDAL
121/81/0/2	JAMT JØRGEN	KROHNÅSVEGEN 83	5239	RÅDAL
121/80	GRØNVOLD ROAR	Krohnåsvegen 81	5239	RÅDAL
121/66/0/2	BOLSTAD BJARTE TØRNBY	Krohnåsvegen 85B	5239	RÅDAL
121/66/0/2	BOLSTAD MARI TØRNBY	KROHNÅSVEGEN 85 B	5239	RÅDAL
121/66/0/1	KLEIVDAL BEATE VIK	KROHNÅSVEGEN 85 C	5239	RÅDAL

121/156	DYBVIK JOAR ANDREAS	Krohnåsvegen 87	5239	RÅDAL
121/156	DYBVIK CELINE GULBRANDSEN	Krohnåsvegen 87	5239	RÅDAL
121/156	PETROVSKI SASHO	VESTRE VADMYRA 17	5172	LODDEFJORD
121/156	PETROVSKA ANETA	VESTRE VADMYRA 17	5172	LODDEFJORD
121/156	STASYTIENE BIRUTE	KROHNÅSVEGEN 87	5239	RÅDAL
121/156/0/1	STASYTIENE BIRUTE	KROHNÅSVEGEN 87	5239	RÅDAL
121/156/0/2	PETROVSKI SASHO	VESTRE VADMYRA 17	5172	LODDEFJORD
121/156/0/2	PETROVSKA ANETA	VESTRE VADMYRA 17	5172	LODDEFJORD
121/156/0/3	DYBVIK JOAR ANDREAS	Krohnåsvegen 87	5239	RÅDAL
121/156/0/3	DYBVIK CELINE GULBRANDSEN	Krohnåsvegen 87	5239	RÅDAL
121/129	REALTY LANKA AS	Repelen 4	5239	RÅDAL

FANA KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Herredshuset Nesttun *72480

Nesttun, den 30-12-1971.

Gjenpart sendt:

BOD/KS

Herr Svein Frotveit,
Krohnåsen,
5046 Rådal.

ARKIVET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nordås G.nr. 121 b.nr. 128. Oppført nybygg

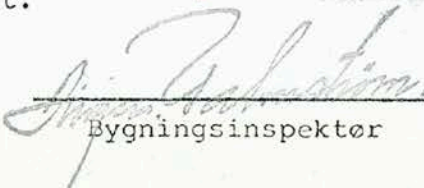
i henhold til byggemelding datert 10-4-70 fra Svein Frotveit
for ham selv.

Ved besiktigelse foretatt 21-12-1971 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Godkjent ansvarshavende (byggmester) må omgående signere byggemeldingen.
2. Atkomstvegen må opparbeides til godkjennelse av kommuneingeniøren.
3. Golvbelegg på soverom i underetasje.
4. Elektrisk veggvifte, eller avtrekk over tak på tekjøkken i underetasje, i dusjrommet i underetasje og på vaskerom i 1.etasje.
5. Montering av sanitærutstyr i WC i underetasje samt legging av golvbelegg.
6. Innvendig puss av lecavegger med isetting av ventilrister.
7. Utvendig puss av lecavegger med montering av ventiler i veggene.
8. Nedløpsrørene må føres ned under terreng og vannet ledes bort i plastbetongrør.
9. Utvendig trapp fra vaskerom.
10. Renner må monteres ferdig.
11. Stige til feiebruk.
12. Utvendig oppryddings- og planeringsarbeider.
13. ~~Revidert plantegning over 1. etasje.~~ *utgått*

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30/6-72. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.


Bygningsinspektør





BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 806, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FROTVEDT SVEIN
KROHNRSVEIEN 58
5046 RÅDAL

FOTOGRAFERT
3 0 JULI 1984
MIKRO

Arkiv 503.1
Snr 831514

26/07/84

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

Dato

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: KROHNRSVEIEN 58

Eiendom: 3-0121-0128

Byggherre: FROTVEDT SVEIN

Ansvarshavende: FROTVEDT SVEIN

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: TILBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 27/06/83

Byggetillatelse gitt : 13/09/83

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse 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

Magnus Sletten
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPT. TIL:

T. Berntsen
.....
T. Berntsen
Bygningskontrollør

SV: BKBI2042 - 2026/156758, Krohnåsen

Fra Postmottak BV Vann Lekkasje <Vann.Lekkasje@bergen.kommune.no>

Dato to. 30.04.2026 13:00

Til Thomas Morel <krohnasenvel@gmail.com>; Postmottak BV Vann Lekkasje <Vann.Lekkasje@bergen.kommune.no>

Kopi knutasag <knut.sagstad@gmail.com>; Henrik Duesund <henrik.duesund@cermaq.com>; Gerard Dam <gerard_dam@hotmail.com>; Marita Eide <marita.ge@hotmail.com>; helge57 <helge57@online.no>; Sonja Blikra <sonja@blikra.org>; Arve Lønøy <arve.lonoy@gmail.com>; Tunet Boliglag <tunetboliglag@gmail.com>; Andrius Ciupkovas <andrius.ciupkovas@hotmail.com>; Adrian Bamdadi <adrian.bamdadi@outlook.com>; Ingvild ♥ <ingvildm87@hotmail.com>; simonbirberg@gmail.com <simonbirberg@gmail.com>; helene gjevik <gjevikh@gmail.com>; Helen Stahl Løvold <helen.sl.93@outlook.com>; Rune Rasmussen <ru-r2@outlook.com>; Stine Nordahl Jensen <snjensen37@gmail.com>; janeriple@hotmail.com <janeriple@hotmail.com>; olefurnes063@gmail.com <olefurnes063@gmail.com>; Tunet Boliglag <tunetboliglag@gmail.com>; marie.stroemsnes@gmail.com <marie.stroemsnes@gmail.com>

 1 vedlegg (4 MB)

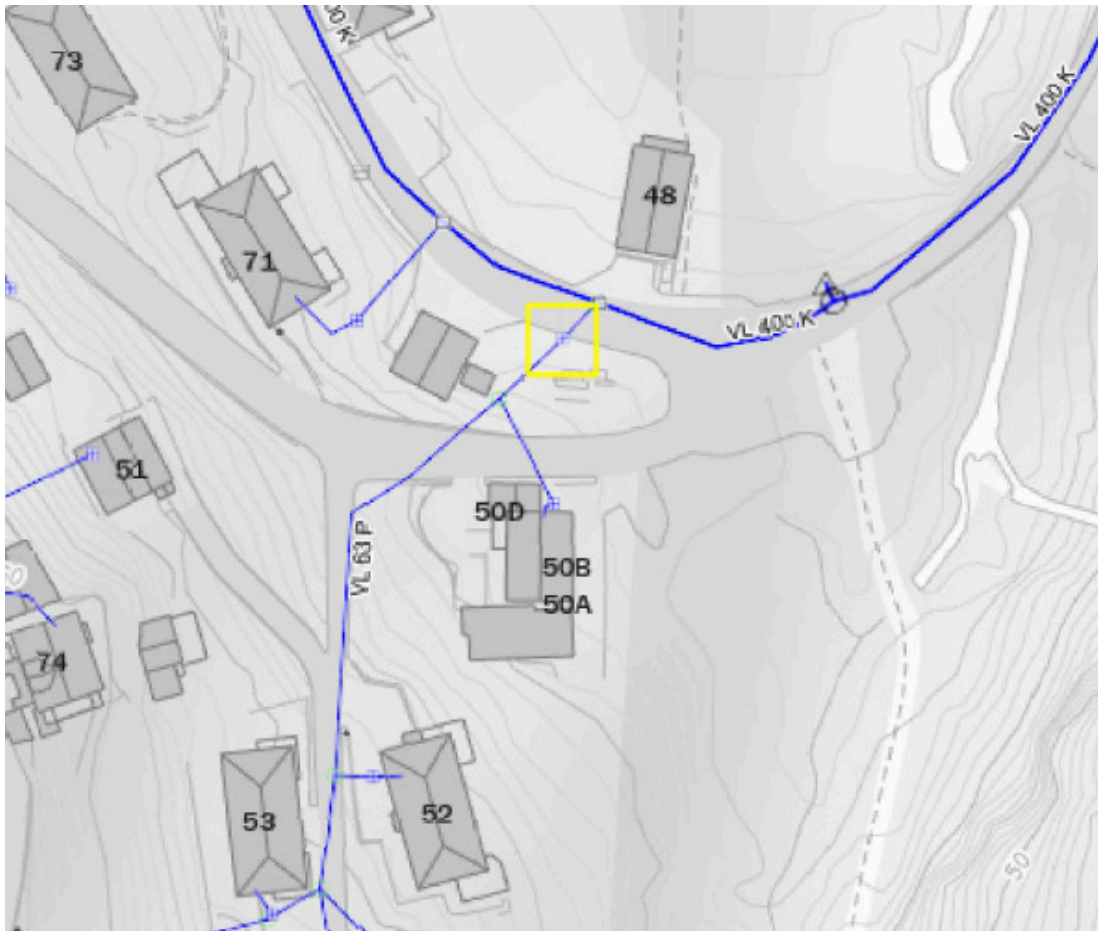
Kart.pdf;

Hei,

Ved gjennomgang av vanntilførsel / lekkasjesøk i område er det oppdaget at hoved stengeventilen ikke er i forskriftmessig stand. Den er ikke funksjonell og det krever utbedring. Ventilen er markert med gul firkant i vedlagt kart.

Vi har ingen dokumentasjon annet enn at vi har vært i området og prøvd å benytte oss av kranen. Vi hører en lekkasjelyd på kranen som indikerer en lekkasje i nærheten av kranen. Ved å kunne stenge kranen kan man se hvilke side av kranen lekkasjen ligger på.

Ønsker videre oppdatering før vi ønsker å utsette fristen i denne saken. F.eks hvilke rørlegger dere har satt på saken.



Vennlig hilsen

Christine Flaa Berger
Fagansvarlig, Myndighet
Bergen Vann

Mobil: 99 73 67 73

www.bergen.kommune.no | [Facebook](#)



BERGEN
KOMMUNE



Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

Fra: Thomas Morel <krohnasenvel@gmail.com>

Sendt: tirsdag 28. april 2026 18:48

Til: Postmottak BV Vann Lekkasje <Vann.Lekkasje@bergen.kommune.no>

Kopi: knutasag <knut.sagstad@gmail.com>; Henrik Duesund <henrik.duesund@cermaq.com>; Gerard Dam <gerard_dam@hotmail.com>; Marita Eide <marita.ge@hotmail.com>; helge57 <helge57@online.no>; Sonja Blikra <sonja@blikra.org>; Arve Lønøy <arve.lonoy@gmail.com>; Tunet Boliglag <tunetboliglag@gmail.com>;

Andrius Ciupkovas <andrius.ciupkovas@hotmail.com>; Adrian Bamdadi <adrian.bamdadi@outlook.com>; Ingvild ♥ <ingvildm87@hotmail.com>; simonbirberg@gmail.com; helene gjevikh <gjevikh@gmail.com>; Helen Stahl Løvold <helen.sl.93@outlook.com>; Rune Rasmussen <ru-r2@outlook.com>; Stine Nordahl Jensen <snjensen37@gmail.com>; janeriple@hotmail.com; olefurnes063@gmail.com; Tunet Boliglag <tunetboliglag@gmail.com>; marie.stroemsnes@gmail.com

Emne: BKBI2042 - 2026/156758, Krohnåsen

Hei,

Jeg tar kontakt på vegne av nabolaget etter brev med varsel om pålegg med saksbehandler Christine Berger.

Vi har hatt møte i nabolaget, og er på saken.

For å kunne være mest mulig effektiv ønsker vi å få tilsendt det som finnes av dokumentasjon og rapporter som er relevante til lekkasjesøket som blir nevnt i pålegget.

Vi trenger også å få utsatt frist for gjennomføring, som pr i dag er satt til 13 Mai.

Ser frem til snarlig svar

Mvh,

Thomas Morel



Thomas Adriaan Morel
Styreleder Krohnåsen Vel
+47 95144338

Krohnåsvegen veilag

Avtalt pris pr brøyting	kr	1 237,50
Beredskapspris	kr	3 750,00
Antall enheter i Krohnåsvegen		21

Overskudd fra forrige sesong	kr	4 704,00
------------------------------	----	----------

Hus nr.	Navn	Innbetaling	Antall boenheter
51	Arve Lønøy	kr 237,00	1
52	Eierseksjonssameiet	kr 5 000,00	5
53	Tunet borettslag	kr 5 000,00	5
54	Andrius Ciupkov	kr 1 000,00	1
55	Sonja Blikra	kr 1 000,00	1
56	Gerrit Dam	kr 1 000,00	1
56	Torbjørn Høsli Olsen		1
57a	Inge Birkeland	kr 1 000,00	1
57b	Gerd Wæhle Olsen	kr 1 000,00	1
58	Adrian Bandadi	kr 2 000,00	2
60	Henrik Duesund	kr 1 000,00	1
62	Marita Graue Eide	kr 1 000,00	1

SUM INNBETALINGER	kr	19 237,00
--------------------------	----	------------------

Resultat ved sesongens slutt		
Beredskap per husholdning	kr	178,57
Antall brøytinger denne sesongen		8
Totalpris for antall brøytinger	kr	9 900,00
Pris brøyting per husholdning	kr	471,43
Renter	kr	164,88
Saldo på konto	kr	9 501,88

Dato	Beskrivelse	Utbetaling	
06.10.2025	Faktura beredskap sesong	kr	3 750,00
06.10.2025	Innkjøp salt (Helge)	kr	954,00
14.01.2026	Vinterdrift desember 2025	kr	1 237,50
16.02.2026	Vinterdrift januar 2026	kr	1 237,50
06.03.2026	Vinterdrift februar	kr	7 425,00

SUM UTBETALINGER		kr	14 604,00
-------------------------	--	-----------	------------------

Nabolagsprofil

Krohnåsvegen 58 - Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	11 min 0.9 km
Lagunen terminal Linje 1	13 min 1.1 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.9 km

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	16 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	18 min 1.4 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	7 min 3.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

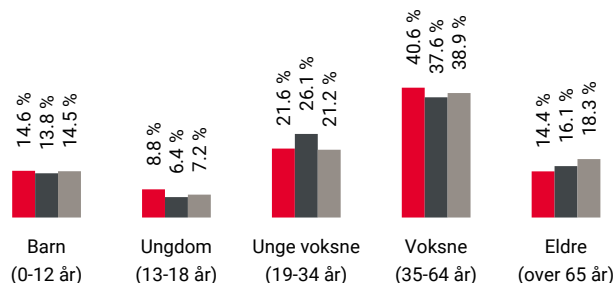
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apeltun/Krohnåsen	2 254	1 053
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.8 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	16 min 1.3 km
Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Lagunen	10 min
Coop Obs Lagunen Post i butikk	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



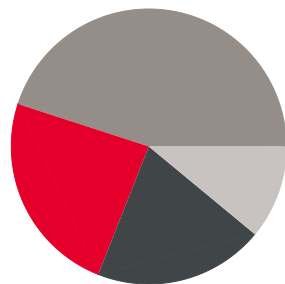
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Apeltun skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Rå skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
🚴 SATS Lagunen	10 min	🚶
🚴 Yogalofet Fana	22 min	🚶

Boligmasse



- 24% enebolig
- 20% rekkehus
- 45% blokk
- 11% annet

«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

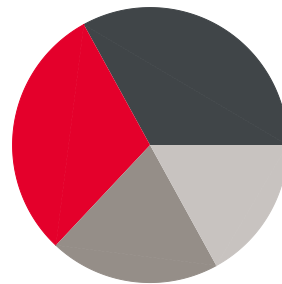
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Lagunen Storsenter	10 min	🚶
📦 Apotek 1 Lagunen	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

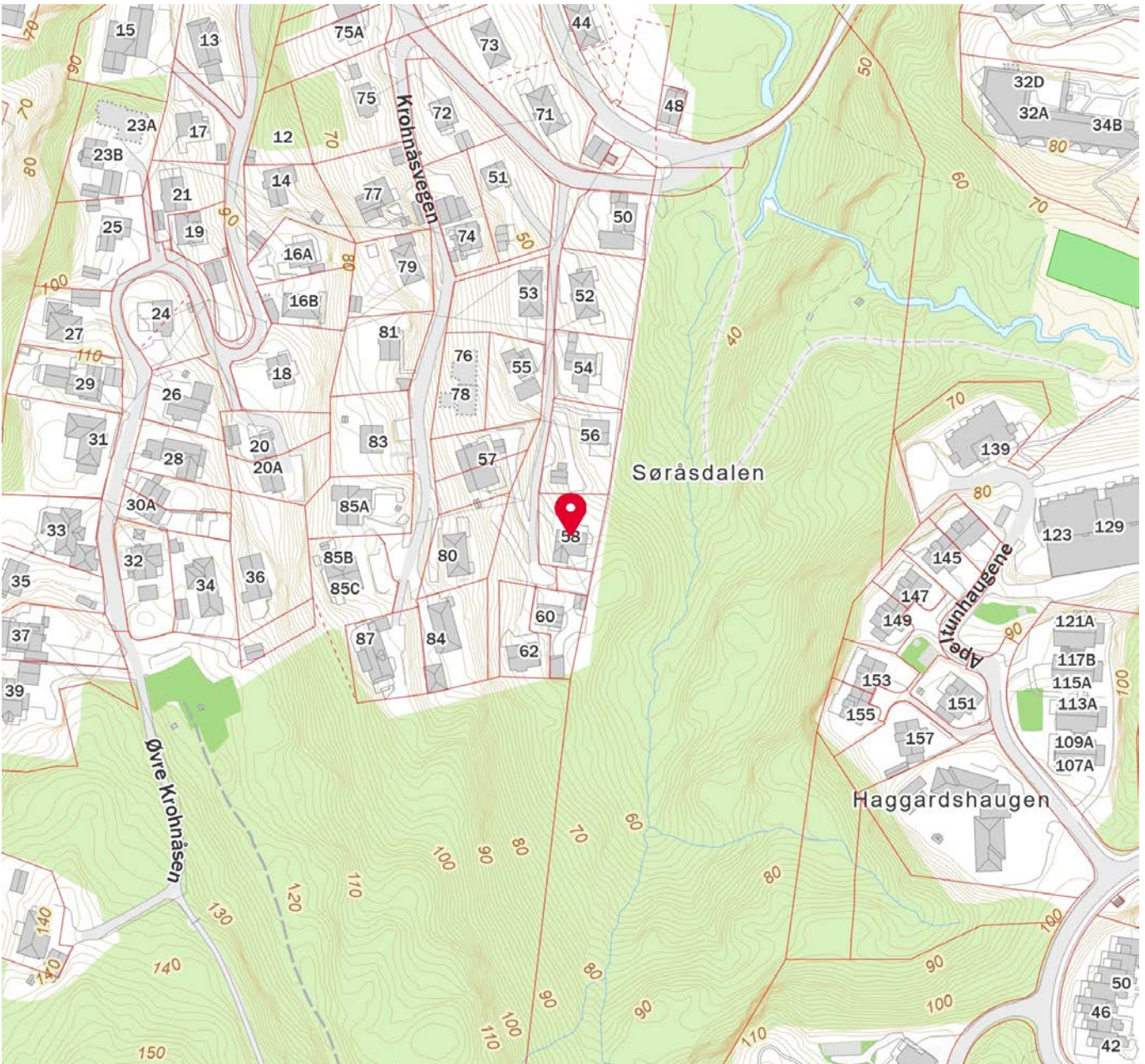
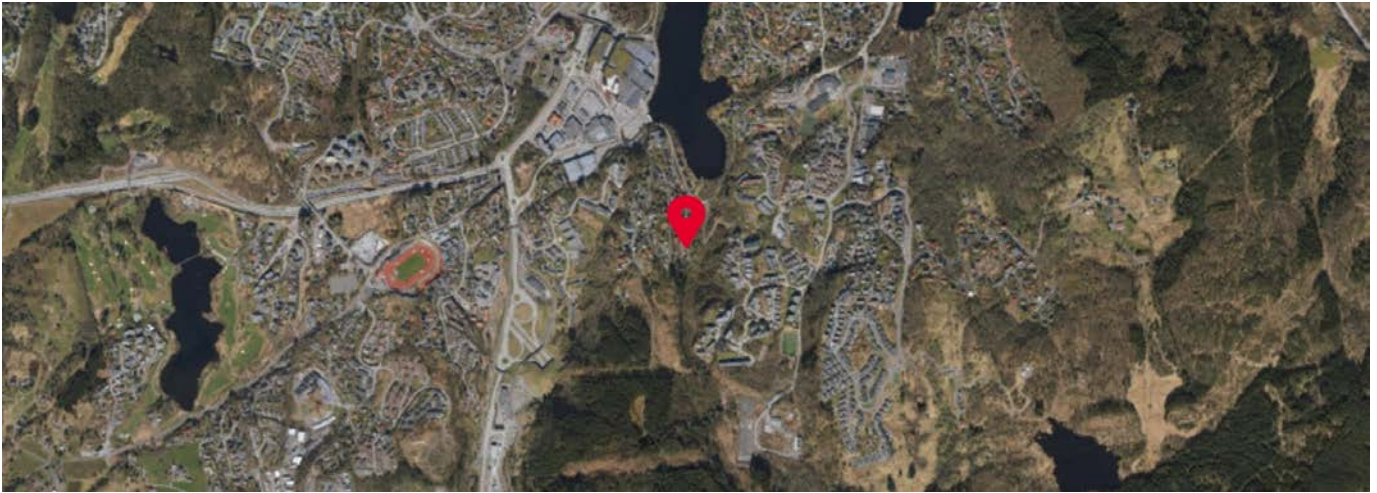



0% 46%

- Apeltun/Krohnåsen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krohnåsvegen 58
5239 RÅDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre