

The image shows a row of houses built into a hillside. In the foreground, a red house with a gabled roof and large windows is visible. It has a red balcony and is partially obscured by a green hedge. Behind it, other houses in white and yellow are visible, also built into the hillside. The background is filled with lush green trees. A white street lamp stands to the right of the red house. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Tranehaugen 9, 5238 RÅDAL

**Flott og innholdsrikt
enderekkehus med attraktiv og
barnevennlig beliggenhet | 3
soverom | Terrasse | Garasje | Hage**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

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 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 600,-
Total ink omk.: Kr 6 448 600,-
Selger: Stig-Helge Larsen
Janne Kristin Larsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 138/157 kvm
Tomtstr.: 238.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 827
Oppdragsnr.: 1506250110

Velkommen til Tranehaugen 9!

Aktiv v/Morten har gleden av å presentere Tranehaugen 9! En familiebolig med gjennomgående god standard som befinner seg i et barnevennlig og attraktivt område med kort avstand til Nesttun sentrum. Huset ligger på enden med blindvei foran, går over to plan og inneholder bl.a. bad, toalett og tre soverom. Boligen har stor terrasse og hage hvor det er gode solforhold til sent på kvelden.

- Stort rekkehus over to plan
- Parkering v/boligen med elbil-lader og i garasje med mulighet for å installere el-billader
- Boligen ligger i en blidvei
- 1,1 km. til bybanestopp, 0,5 km. til busstopp
- Solrik terrasse og hage
- God takhøyde
- Turområder like i nærheten
- Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikk, Nesttun sentrum og Lagunen
- Kr. 500,- pr mnd. til velforeningen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Underetasje: Gang(14,1m²), bad(7,2m²), vaskerom(4,3m²), soverom(12,2m²), soverom(14,5m²), soverom(8m²), bod(4m²).

1. etasje

BRA-i: 70 m² 1. Etasje: Entré(4,5m²), gang(7,8m²), toalett(3,4m²), stue(36,1m²), kjøkken(9,4m²), bod(4,8m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

Garasje i fellesrekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

238.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, terrasse, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Tranehaugen 9 har en sentral og attraktiv beliggenhet i et familievennlig og veletablert boligområde. Boligen ligger i rolige og trygge omgivelser, samtidig som den har nærhet til en rekke fasiliteter som gjør hverdagen både praktisk og komfortabel. Fra boligens lune og innbydende terrasse kan man nyte gode solforhold gjennom store deler av dagen, noe som gjør den perfekt for både morgenkaffen og sene sommerkvelder.

Området er ideelt for barnefamilier, med trygge gang- og sykkelveier til både skoler og barnehager. I tillegg er det kort vei til kollektivtransport med buss- og bybanestopp i nærheten, noe som gir enkel tilgang til resten av byen.

For den aktive familien byr nærområdet på et stort utvalg av fritidsaktiviteter. Her finner man flere ballbaner, kunstisbane, svømmehall og en nyere flerbrukshall som legger til rette for et variert idrettstilbud. Det naturskjønne Tranevannet, som ligger like i nærheten, byr på flotte bademuligheter på varme sommerdager, og den nylig oppgraderte turveien rundt vannet gir en nydelig ramme for både jogging, trilleturer og søndagsturer. I tillegg ligger Smøråsfjellet i kort avstand, et populært turområde kjent for sine flotte stier, utsiktspunkter og rekreasjonsmuligheter.

Slåtthaugområdet er i stadig utvikling, og en nyere tuftpark har blitt etablert for dem som ønsker å trene utendørs. Slåtthaug kunstisbane er planlagt overbygget. I tillegg er Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum bare en kort kjøretur unna, hvor man finner et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

For de som pendler eller ønsker å ta turen til Bergen sentrum, tar kjøreturen kun ca. 15 minutter, noe som gjør dette til en svært praktisk beliggenhet for både familier og pendlere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eventus Eventyrdalen barnehage: 0,9 km.

Nesttun Indremisjons barnehage: 1,4 km.

Idavollen barnehage: 1,4 km.

Skoler:

Smørås skole: 0,5 km.

Apeltun skole: 1,4 km.

Midtun skole: 1,5 km.

Skjold skole: 1,8 km.

Slåtthaug skole: 1,1 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp: 0,5 km.

Bybanestopp Skjoldskiftet: 1,1 km.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen gulvfliser er sprukket på badet i underetasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elektriker fra BGO Elektro AS installerte dobbel stikkontakt og speil med lys i 2024. Rørlegger fra Fribohus AS monterte ny servant på begge bad i 2024, og en annen rørlegger monterte dusjkabinett med massasjedyser for ca. 15 år siden. Litt fugging på egenhånd av noen fliser midt på gulvet.

Arbeid utført av: Fribohus AS, BGO Elektro AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Et par tilfeller med litt vann langs skorstein ved storm - en gang i 1998 som ble fikset, og en gang for ca. 3 år siden i kraftig vind. Piben ble slemmet på nytt,

og det har deretter ikke vært flere tilfeller av vann inn.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle sikringer, montert elbillader, ny kurs til induksjonstopp, to stikkontakter inne og en ute på altan, og spotter i tak i entré.

Arbeid utført av: BGO Elektro AS og Fag-elektrikeren AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført en el-kontroll for ca. 10 år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert på husvegg 7,4 kW (32 Ampere) elbil-lader for raskere lading, pluss overspenningsvern i sikringsskap. Det er også lagt tilrette for å få elbillader i garasjen.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Målt for ca. 15 år siden. Ingen radon ble detektert.

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: Ingenting av betydning.

Tilleggs kommentar:

Rens av ventilasjonsrør ble utført av et ventilasjonsfirma for ca. 10 år siden. Det ble da oppdaget at et ventilasjonsrør for toalett/bad oppe var løsnet på loftet. Dette ble da fikset, og vi antar at denne tidligere feilen kan ha ført til noe midlertidig fuktighet i taket ved ventilasjonsåpning på toalett/bad oppe i øverste etasje på grunn av kondens den gangen for mange år siden.

Innhold

Innholdsrik familiebolig med følgende innhold:

Underetasje: Gang(14,1m²), bad(7,2m²), vaskerom(4,3m²), soverom(12,2m²), soverom(14,5m²), soverom(8m²), bod(4m²).

1. Etasje: Entré(4,5m²), gang(7,8m²), toalett(3,4m²), stue(36,1m²), kjøkken(9,4m²), bod(4,8m²).

Terrasse på hele 18 m².

Gang |

Vi møtes av en lys og romslig entrè. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Walk-in/bod |

Fra gangen i 1.etasje er det inngang til en romslig og praktisk walk-in/bod med muligheter for oppbevaring.

Stue/spisestue |

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig og luftig stue og spisestue med god takhøyde. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har en fin utforming som gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Dedikert område til spisegruppe sørger for en sosial utforming og et naturlig samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 18 m².

Kjøkken |

Velholdt kjøkken. Kjøkkenet er innholdsrikt med mye skap- og benkeplass. Romslig størrelse, med plass til spisemøblement også på kjøkkenet.

Soverom |

Boligens tre soverom er luftige, med god plass til å innrede som ønskelig. Rommene er målt til 12,2 m², 14,5 m² og 8 m². Et fint sted å trekke seg tilbake! Alle soverommene befinner seg i boligens underetasje.

Vaskerom |

Praktisk vaskerom på 4,3 m². Her er det plass og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Praktisk med utslagsvask på vaskerommet.

Bad |

Badet er lyst og romslig. Det har dusjkabinett og lyse baderomsmøbler. Badet befinner seg i underetasjen. Her er det mulighet å instalere badekar i tillegg til dusj.

WC-rom |

I tillegg til badet finner vi et separat toalett-rom i boligens 1. etasje. Her er det klargjort for å montere dusj.

Bod |

Eiendommen har en frittstående bod på 4 m² og garasje i fellesrekke på 15 m². I tillegg er det en innvendig bod med adkomst fra gang i underetasje og med dør ut.

Terrasse |

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 18 m². En fin forlengelse av stuen og et perfekt samlingspunkt på varme sommerdager. Her nyter man sol og utsikt mot

nærområdet - et ideelt sted å nyte en kaffekopp.

Uteplass |

Eiendommen er pent opparbeidet med flott og skjermet hage. Egen inngang til bod som leder videre inn til vaskerommet.

Garasje |

Det medfølger en garasjeplass i rekke, i tillegg til parkeringsplass ved inngangsparti. Sistnevnte har el-billader og det er også mulighet for å installere el-billader i garasjen.

Innvendige overflater:

Gulv: Entré, badet, vaskerommet og toalettet har flislagte gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet fliser og tapet, resterende rom har tapet.

Tak: Tak-ess plater og panel.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være

flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering har

generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng som følge av at det er etablert inspeksjonsmuligheter i stuen.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom

for å undersøke for fukt/skader.

Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser

det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer

enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må

veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko for kondens/fukt. Det gjøres oppmerksom på at

rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha

kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg

gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved

veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert

synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret,

yterveggene vil ha noe mindre isolasjon og

tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på

klimateiske forhold. Trepanel/utvendig

kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord

må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord

og utvendig belistning og utgjør

dermed en risiko.

3.1 Vinduer og ytterdører

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren i boden i underetasjen er fra 2024.

Ytterdøren i utebod ble byttet i 2022.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i

karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved

behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er fra byggeår.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på

taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre

taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av antatt alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer,

gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse

vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert

informasjon og krav anbefales

kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Et defekt veggelement inni peisovnen ble byttet i 2025 med nytt element fra "CO-028207 VERMIKULITTSETT C500 CLASSIC".

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,4m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt

bygningssdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1

meter. Det er registrert store skjevheter i rekkverket, tiltak må iverksettes for utbedring.

Skjevheter/svekkelser i rekkverk

utgjør en risiko, rekkverk må være stabilt og tåle en viss mengde press.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik i terrassen/konstruksjonen.

Det er registrert skjevhet (høy grad) i søyle på undersiden av terrassen.

Det må iverksettes tiltak for utbedring av skjevhetene i terrassen og selve konstruksjonen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i

vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og

rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder på bygningssdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes.

Forhold som har fått TG3:

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malt strie på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det

påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette

blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en

inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll

med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Det er tilrettelagt for å få dusj på toalettrommet i første etasje og for badekar i tillegg til dusj på badet i underetasjen.

Oppgradering av toalettrommet må påregnes før eventuelt dusj tas i bruk.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Vær oppmerksom på at våtrommene og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets

tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert cirka i 2015.
- Sikringsskapet ble oppgradert i 2017.
- Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskinen er fra 2017.
- Installert elbil-lader i 2018.
- Skiftet sentralstøvsuger i 2024.
- Servant, speil og baderomsmøblement på badet og toalettet er fra 2024.
- Malt overflater.
- Ytterdør i bod i underetasjen ble byttet til ny i 2024.
- Ytterdør i utebod ble byttet til ny i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er tilgjengelig i huset fra Bergen fiber/Altibox. Alternativt kan telenor velges i følge selger.

Parkering

Parkeringsplass med el-billader rett utenfor, i tillegg har eiendommen egen garasje i garasjerekke like bortenfor.

Medlemmene i velforeningen disponerer i fellesskap 5 gjesteparkeringsplasser.

De som har eksklusiv bruksrett har ansvar for vedlikehold og fornyelse av port, skinner og port åpner med tilhørende utstyr. Ved endring av port skal lik eller tett opptil lik port

benyttes, slik at garasjeanlegget fremstår utvendig som en lik helhet. Bygningens ytre som vegger og tak er Foreningens ansvar. Garasjen/biloppstillingsplassen kan kun overdras/omsettes i forbindelse med overføring av eiendomsrett til bolig. Garasje/biloppstillingsplass skal kun benyttes til bilparkering. Bruk til annet formål er ikke tillatt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5306705

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. Målt for ca. 15 år (2010) siden. Ingen radon ble detektert. Resultatene var ingenting av betydning i følge selger.

Diverse

Følgende medfølger handelen:

- Hvitevarer på kjøkkenet (stekeovn, koketopp, kjøleskap, oppvaskmaskin).
- Robotgressklipper med ladestasjon og kabel.
- Elektrisk hekksaks med skaft.
- Homely boligalarm-enheter med smarthusfunksjonalitet.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i underetasjen utenom i boden og ett av rommene, vedovn i stuen.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert av takstmann.

Feier har inspisert skorstein og ildsted flere ganger med godt resultat i følge selger.

Info strømforbruk

Selger opplyser et totalt strømforbruk på 16409 kWh. i 2024.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 19 488

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 6 205

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 6205,- og faktureres sammem med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 120 318

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 481 273

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 6 000

Velforening

FORENINGEN TRANEHAUGEN SELVBYGGERLAG org nr: 923 010 696.

Foreningen Tranehaugen Selvbyggerlag, Sameiet Traneveien Terrasse(org.nr 990 313 776), Storåsen Velforening (org.nr 990 469 792) og Tranevegen Huseierlag (org.nr 999 084 982) eier sammen et område som er regulert som friareal, vei, og biloppstillingsplass som har gnr. 44 bnr. 719 i Bergen kommune. Foreningen Tranehaugen Selvbyggerlag eier en ideell andel på 11/70 av dette arealet. Foreningen har til formål å opparbeide, vedlikeholde og drifte fellesarealer i nærområdet. Foreningen består av bruksrettshavere til de aktuelle områdene og anleggene, og foreningen har like mange medlemmer som der er boliger på feltet.

Alle huseiere på eiendommene gårdsnummer 44, bruksnummer 817 - 827 har i kraft av å være boligeier på disse eiendommene rett og plikt til medlemskap i Foreningen Tranehaugen Selvbyggerlag i henhold til skjøte. Medlemskap overføres til ny eier ved salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom. Det skal opplyses om disse vedtektene og om plikt til medlemskap i foreningen til ny eier.

Medlemmer betaler inn årlig kontingent fordelt på 4 ganger pr år til foreningens fellesutgifter og deltar i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver. Størrelsen på beboerinnbetalinger fastsettes av årsmøte. Maksimalt beløp kr. 12000.- pr år. Beløpet kan indeksreguleres hvert annet år. Jfr. § 10.

Ved 2/3 flertall i årsmøte kan det pålegges medlemmene økonomiske forpliktelser utover det beløp, dersom det er nødvendig for å dekke uforutsette ekstraordinære utgifter innen foreningen.

Hvert medlem er ansvarlig for å utføre det antall timer dugnad som årsmøte har fastsatt pliktig for året. Det antall dugnadstimer som ikke blir utført vil medlemmet ha skyld til foreningen etter fastsatt timepris på årsmøtet for året. Skylden faktureres etter årets slutt. Innkrevingsrutiner ved manglende oppgjør er inkassokrav, evt. ved medlemmers salg av andel ref. § 4 eller ved bruk av § 20.

Foreningen tegner forsikring for garasjene og fellesboden.

Foreningen abonnerer på strøm til garasjeanlegget og utebelysningen.

Strømforbruk på felles areal og garasjer betales som utgangspunkt via kontingenten.

Styret skriver av målerne to ganger i året på hver garasje som kontrollmåling.

Kontrollmålingene gjøres i januar og i september. Dersom forbruket øker vesentlig hos en eller flere husstanders garasjer i løpet av året, har styret fullmakt til å kreve inn inntil

alt forbruk inneværende år via ekstra innbetaling. Alt forbruk over kroner 50.- pr år faktureres. Alle husstander skal da faktureres for sitt forbruk i garasjen dette året. Fakturering vil da foregå i november samme år. Medlemmet er selv ansvarlig for å be om fakturering to ganger eller mer pr år om bruken endres således at det kan medføre stor endring i forbruk. Et eksempel kan være ved lading av elbil. Medlemmet er selv ansvarlig for å påse at store belastninger er i henhold til nettets kapasitet før bruk. Skader som følge av at dette ikke er gjort kan sette medlemmet i skyld til foreningen. Eventuelle utbedringskostnader for å tåle økt belastning må medlemmet fremme som sak for årsmøtet eller dekke i sin helhet selv. Ved eierskifte hos en av medlemmene foretas det ekstra avlesning for eventuell fakturering av medlemmet som selger.

Foreningen eier en bod i nedre del av garasjerekken. Boden skal benyttes som lager for redskaper og annet utstyr som foreningen eier. Boden kan ikke nyttes som lagerplass for private eiendeler. Boden skal til enhver tid være låst og hvert medlem har en nøkkel til disposisjon

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 827 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/44/827:

07.04.1995 - Dokumentnr: 8035 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:828

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:829

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:830

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:831

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:832

PLIKT FOR BERGEN TOMTESELSKAP AS TIL Å OVERFØRE BRUKSRETT
TIL FELLES ADKOMSTVEI, EVENT. OVERSKJØTE FELLESAREALER TIL
STORÅSEN SELVBYGGERLAG. JFR.DBNR.8038,8040,8042 OG 8044

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:719

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1995 - Dokumentnr: 17242 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

17.07.1995 - Dokumentnr: 17242 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

17.07.1995 - Dokumentnr: 17186 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:44 Bnr:719
Areal ca. 255 m2

11.07.1996 - Dokumentnr: 18418 - Målebrev
m/grensejustering mot bnr. 665

01.01.2020 - Dokumentnr: 693787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:44 Bnr:827

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte
hvorvidt ferdigattest foreligger pr. 15.05.25.

Det er ikke mottatt byggetegninger pr. 15.05.25. Megler har derfor ikke kunnet
kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er
godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte
medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En
konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om
tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem
til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat vei til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

6415300 110 - Boliger 95,9 %

6415300 780 - Felles grøntareal 2,9 %

6415300 710 - Felles avkjørsel 1,2 %

Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med

planid: 71740000.

Planer i nærheten av eiendommen:

6410007 31 FANA. GNR 44 BNR 665, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING AV VEITRASE SAKSNR: 190070050 - Mindre reguleringsendring, endring av veitrase.

6410008 31 FANA. GNR 44 BNR 719, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING AV REKKE 6 SAKSNR: 190430653 - Mindre reguleringsendring, endringen består i at et mindre areal av friarealet "idrettsanlegg/park/leik" omreguleres til "boligformål".

6410010 31 FANA. GNR 40 BNR 45 OG GNR 44 BNR 665, SKJOLD/ØVSTTUN SAKSNR: 199905283 - Mindre reguleringsendring - deling av 2 boligtomter.

6415201 31 FANA. GNR 44 BNR 7, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING GRENSEJUSTERING AV BEBYGGELSESPPLAN SAKSNR: 190240054 - Mindre reguleringsendring, endringen består i reduksjon av antall boenheter fra 10 til 7 boenheter (hus A,B,C) med endret plassering i forhold til opprinnelig godkjenning.

Videre er grensen mellom eiendommene bnr. 1551 og bnr. 1552 justert noe.

6415100 32 FANA. GNR 40 BNR 99, SKJOLD, TRANEVEGEN SAKSNR: 190140562 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan: Lekearealer, parkering, gangveier, adkomstveier og frisiktsoner må opparbeides slik som vist på kartbilag. I frisiktsonene må det ikke være planter, busker eller byggverk som er høyere enn 0,5 m. målt fra veinivå. Ikrafttredelsesdato 08.04.1992.

6415400 31 FANA. GNR 40 BNR 99, STORÅSEN - TRANEVATNET, FELT 9 OG 10, BEBYGGELSESPPLAN SAKSNR: 190001519 - Mindre reguleringsendring, endringen består av at rekke 7,9,10,12 og 13 er trukket 3,0 m. lenger nord og at kjøreadkomsten til felt 0 er endret og samsvarer med opprinnelig godkjent reguleringsplan.

Kommunens kommentar fra 1989: Vedlagt kart et kart stemplet med 29.05, som vi er usikre på om det er den varianten av bebyggelsesplan vedtaket av 02.06.1989 referer til (som skal være stemplet 02.06.1989). Kartet vi har stemmer bedre med utbygget situasjon enn det opprinnelig vedtatte kartet. Endringen ble opprinnelig kalt 6410002. Dette nummere er imidlertid i bruk på en annen endring. Derfor legges endringen inn direkte på bebyggelseplanen som endres. 17.01.2025: Vi avventer ny scanning av kart som tilhører vedtaket, fra byarkivet. Kommunens kommentar fra 2015: Arealplan-ID er endret fra 6415100 til 6415400 da samme planID er brukt på en bebyggelsesplan fra 1992.

31040000 30 FANA. GNR 48 BNR 4, NEDRE SMØRÅS - Eldre reguleringsplan med følgende reguleringsbestemmelse: Bebyggelsen skal være åpen villamessig som vist på planen med rekkehus og andre våningshus i inntil to etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer og uthus i en etasje. Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fana bygningsdistrikt.

61190000 35 FANA. GNR 44 BNR 574, 704 MFL., SØRÅS, SLÅTTHAUG IDRETTSPARK SAKSNR: 201720342 - Fra 2020: Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 11.04.2019, om mindre reguleringsendring. Detaljregulering: 3.5 Bolig, 3.5.1 Området kan nyttes til bolig, 3.5.2 Maksimum antall boliger som tillates: 1. Det tillates ikke etablert nye boliger i bygget, 3.5.3 Feltet er ferdig utbygget. Maksimum tillatt utnyttelse = 15 % BRA, 3.5.4 Byggehøyde, Maksimum tillatt byggehøyde settes til c. +70.

6410000 30 FANA. GNR 40 BNR 99, REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN -
TRANEVATNET SAKSNR: 190140562 - Eldre reguleringsplan.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Tranevegen 143: 44/740 139890280-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse
10.01.2023 202228389: Det er gitt igangsettelsestillatelse på bruksendring.
- Tranevegen 119: 44/734 9502017-1 Påbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse
24.02.2023 202310414: Det er gitt igangsettelsestillatelse på endring av bygg -
utvendig - fasade.
- Tranevegen 123: 44/725 139890183-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse
03.05.2019 201904350: Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig.
- Tranehaugen 5: 44/825 9544054-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse
13.12.2019 201917788: Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig.
- Tranehaugen 11: 44/817 9544097-1 Tilbygg Rekkehus Meldingssak registrer tiltak
01.02.2011 201101585: Det er gitt ferdigattest på tilbygg bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

158 600 (Omkostninger totalt)

169 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 459 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 462 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger per stk.

Totalt kr: 61 180,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

15.05.2025

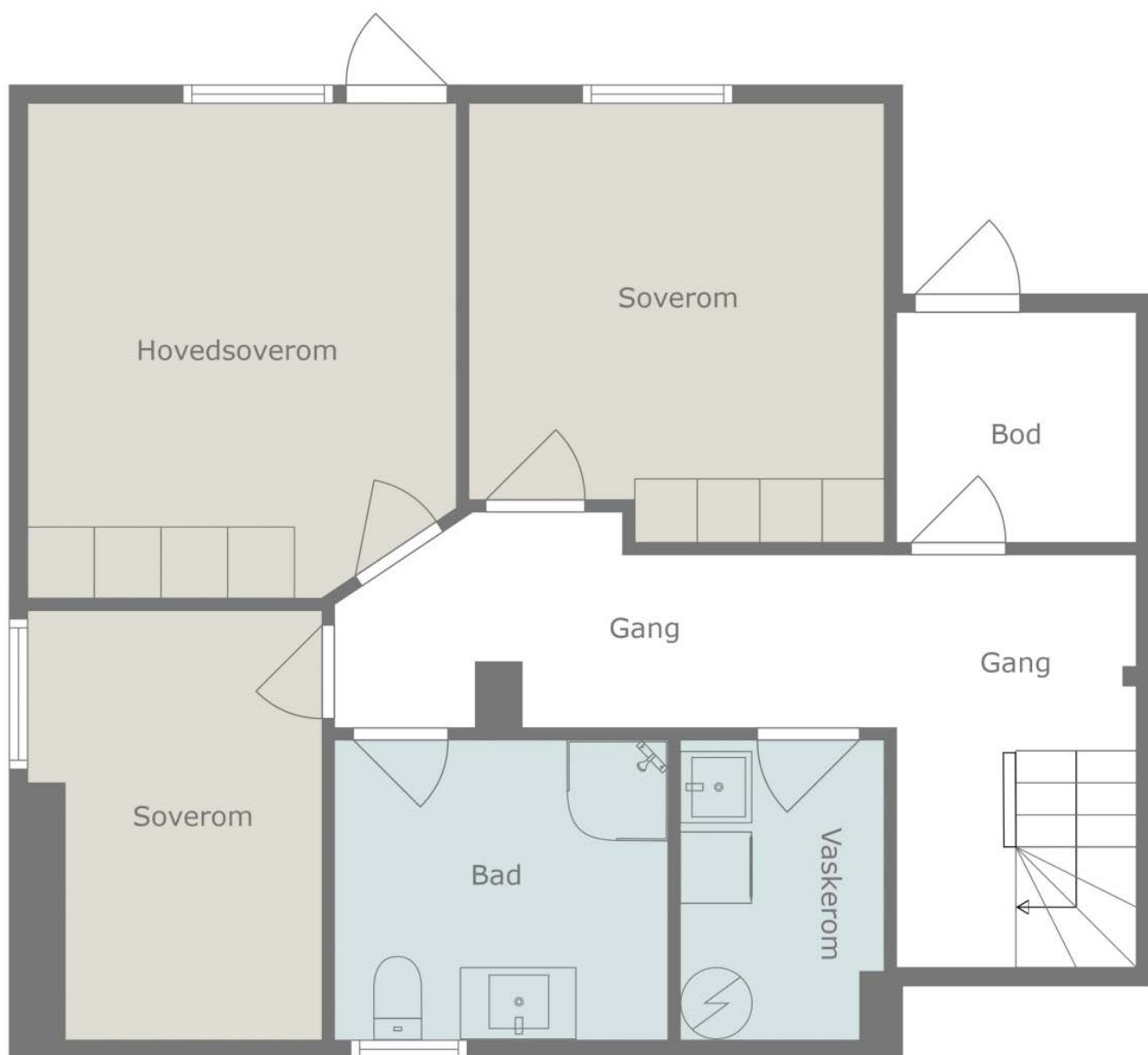






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

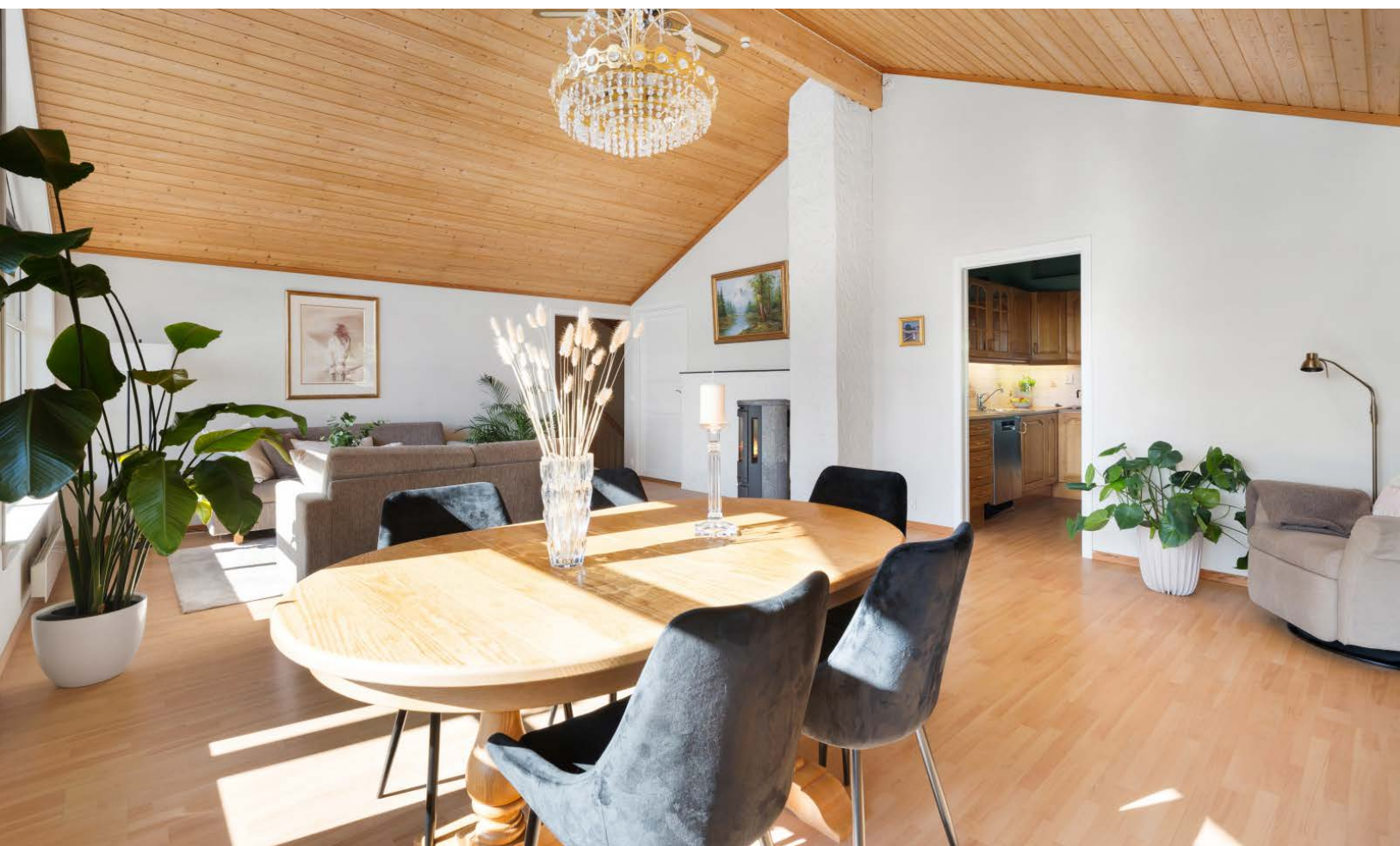
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



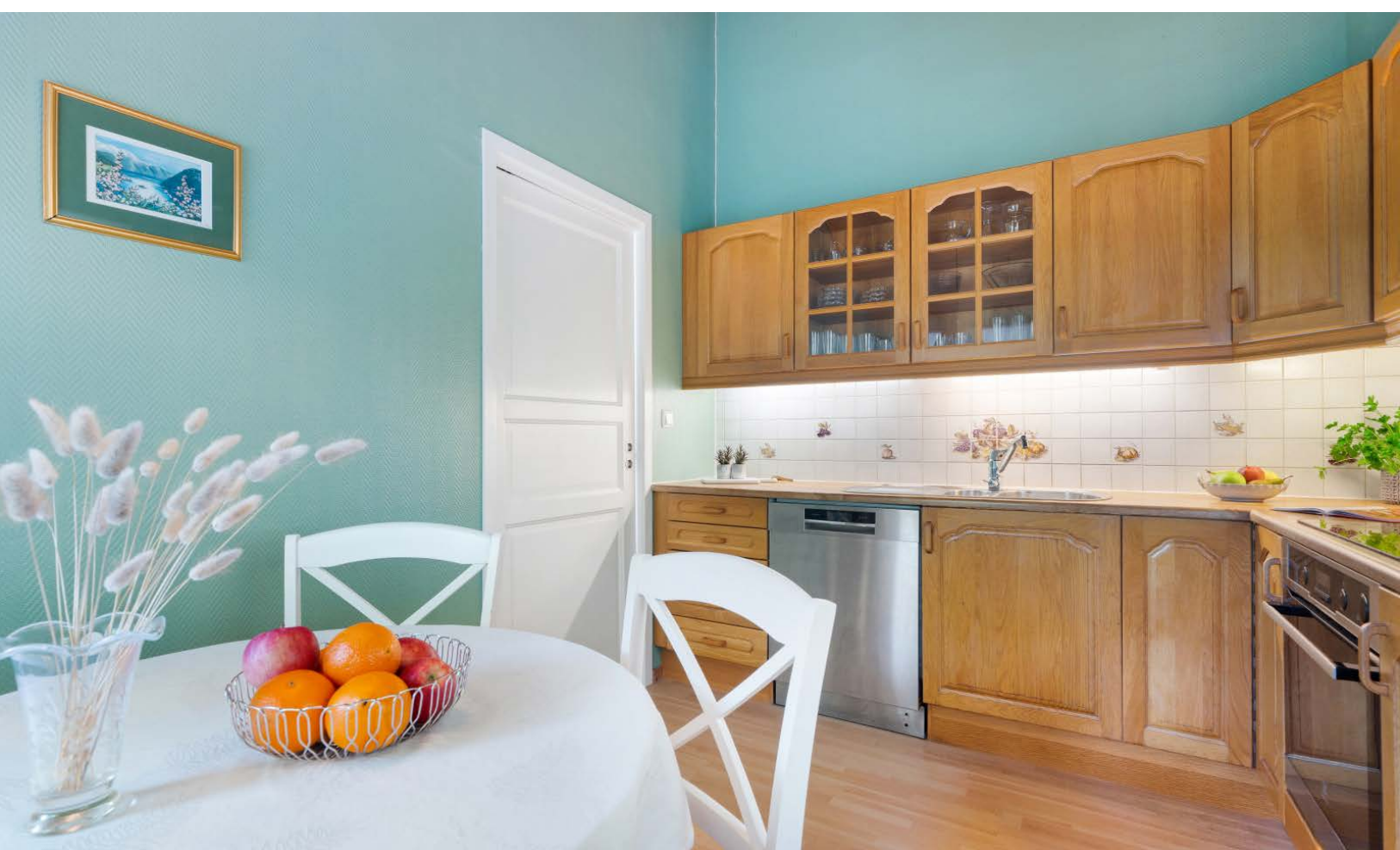


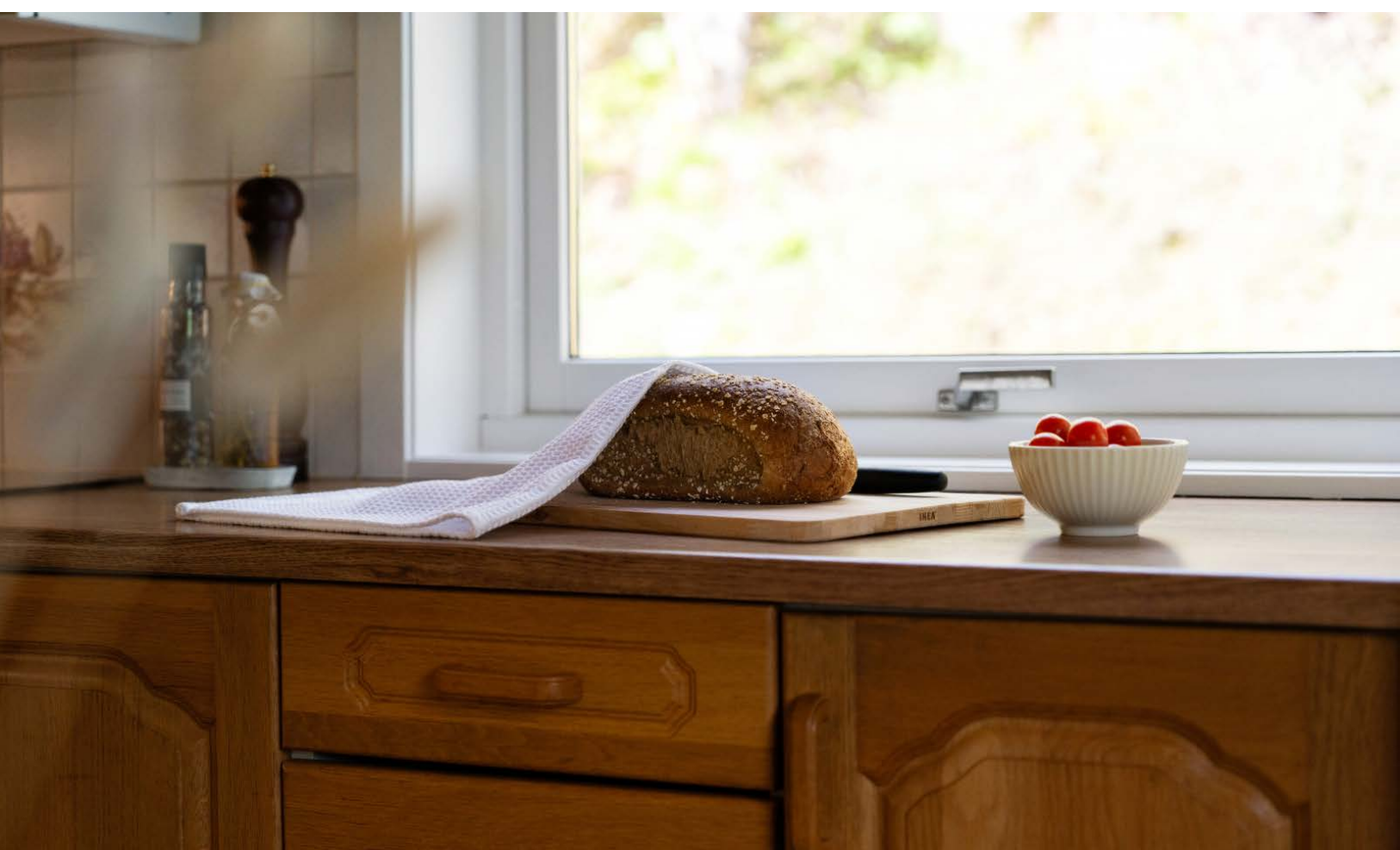


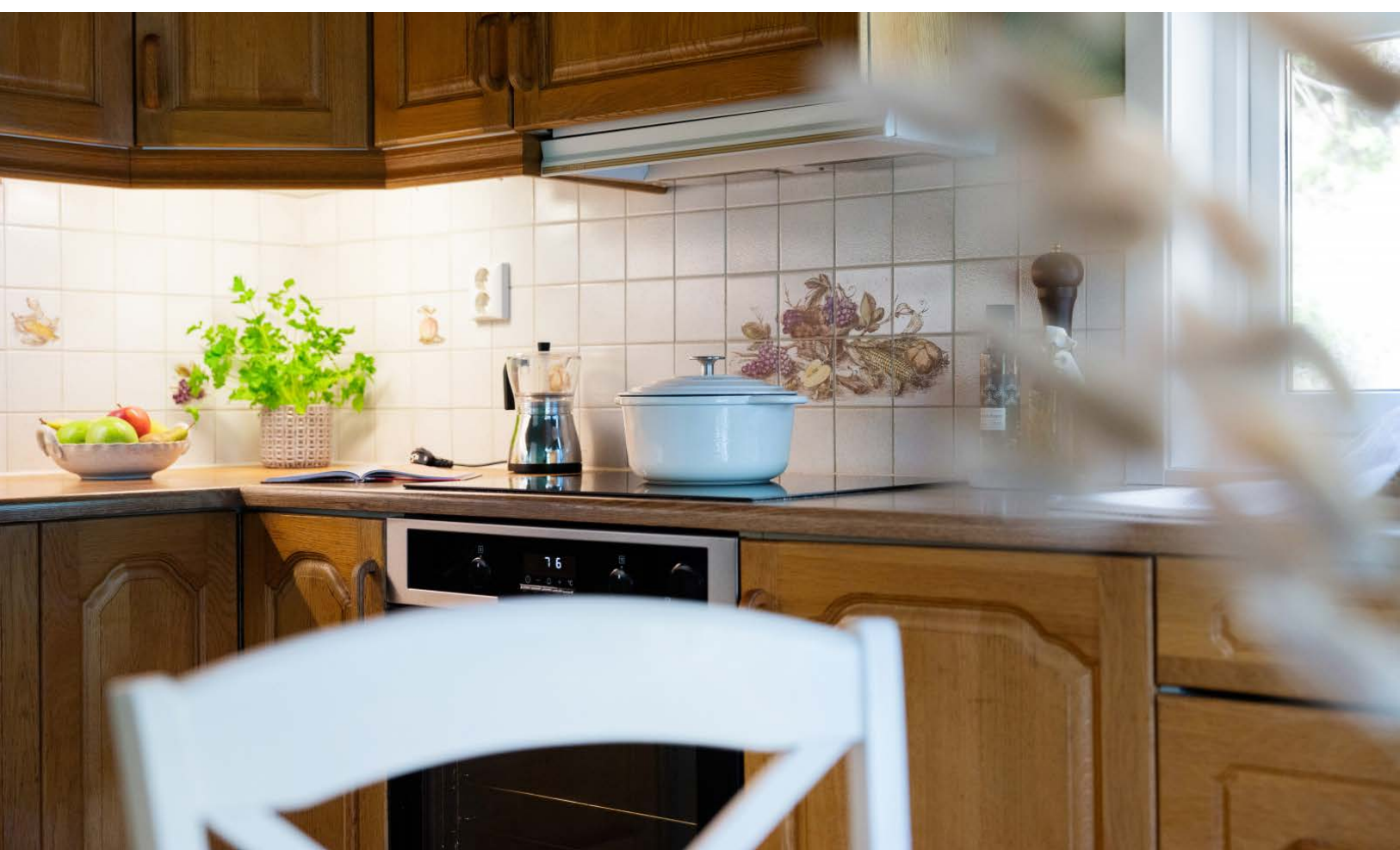














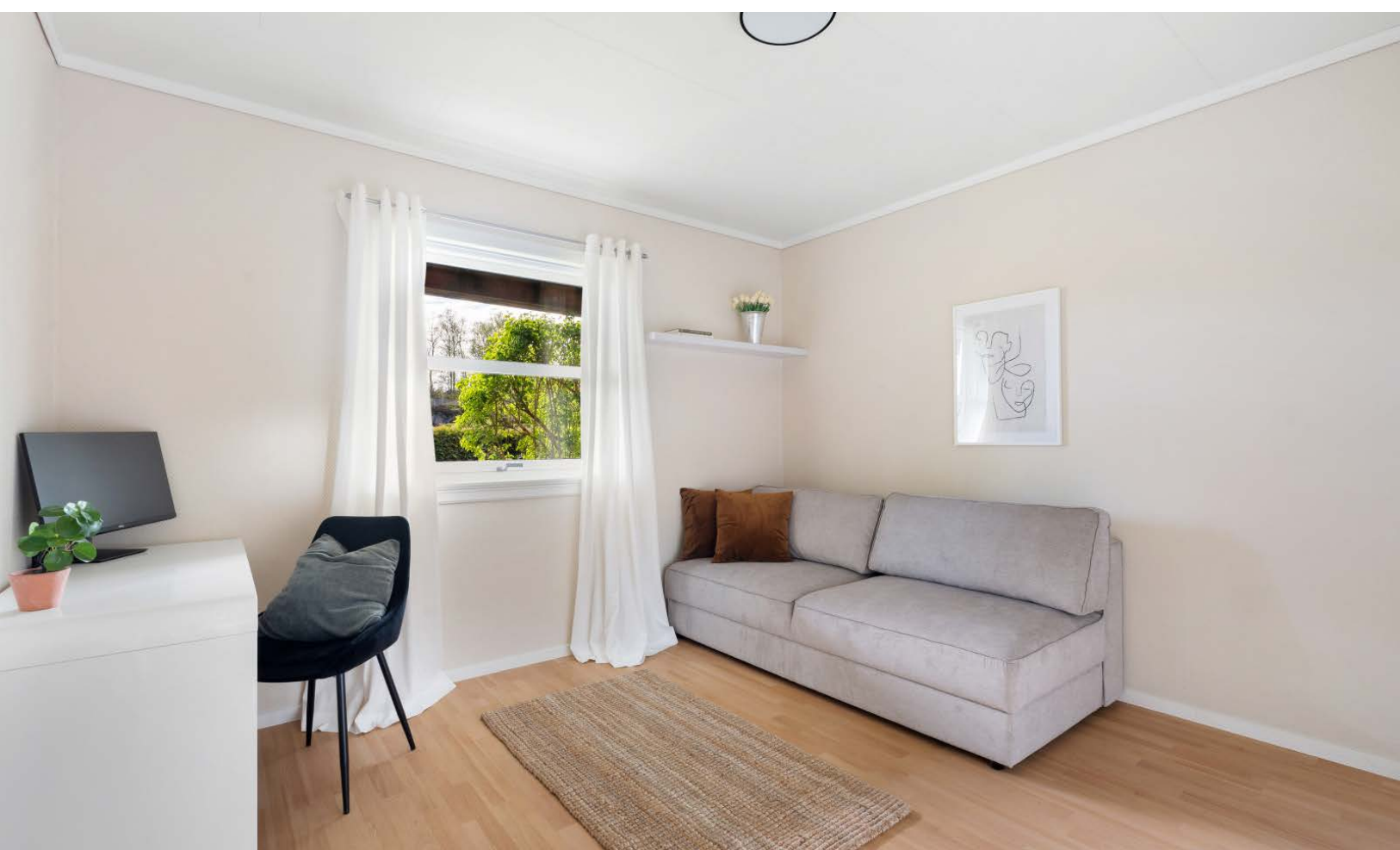














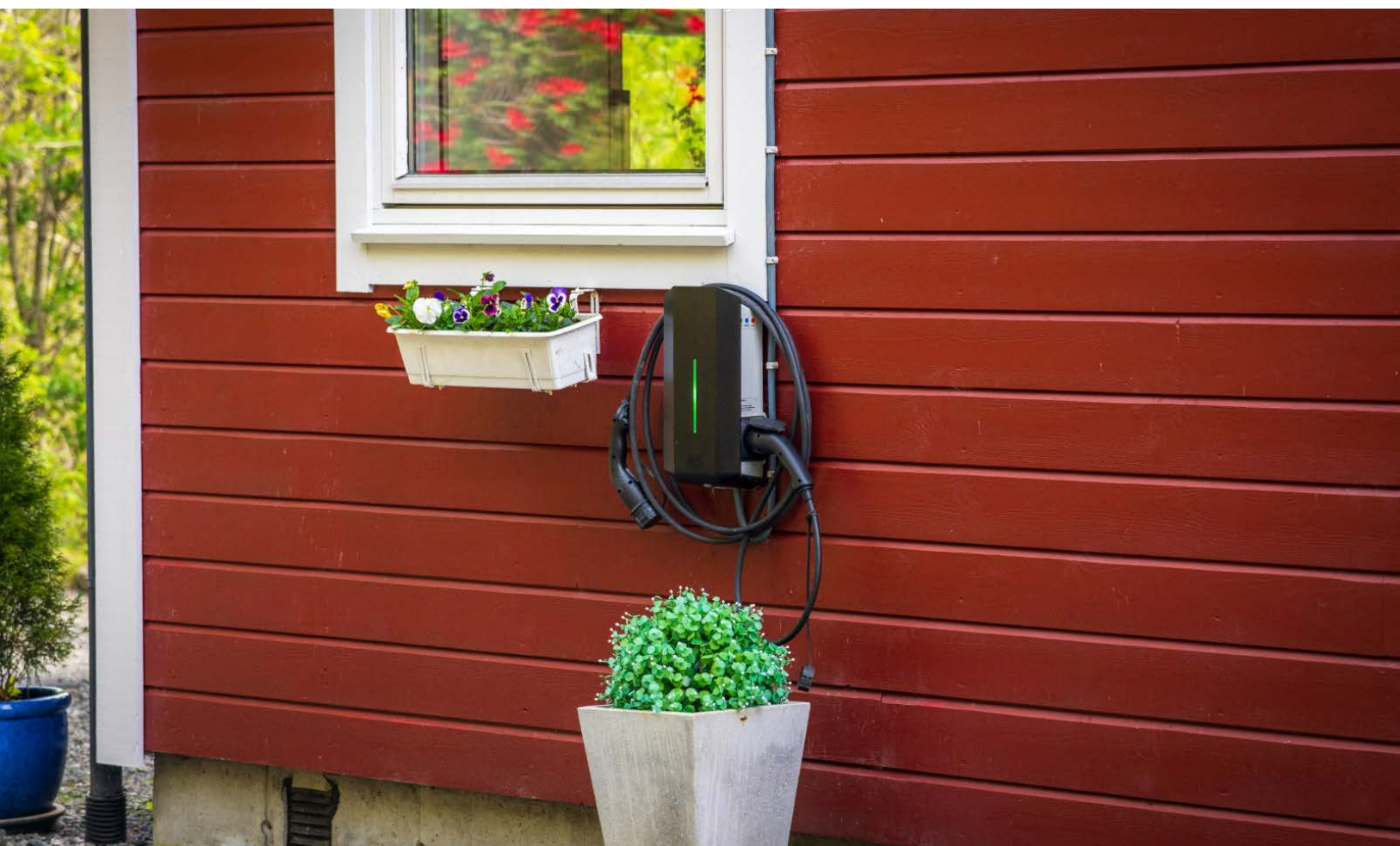




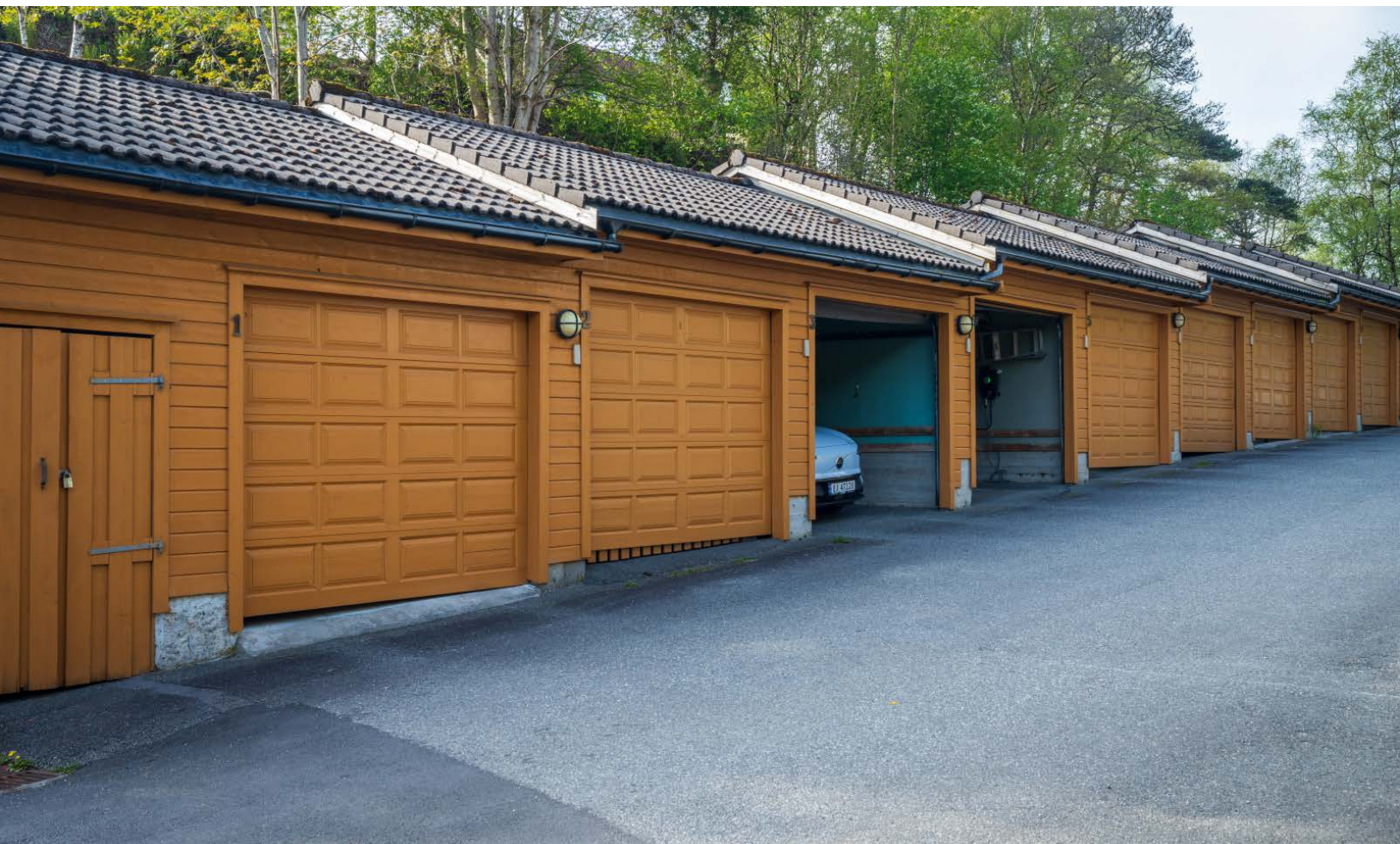


























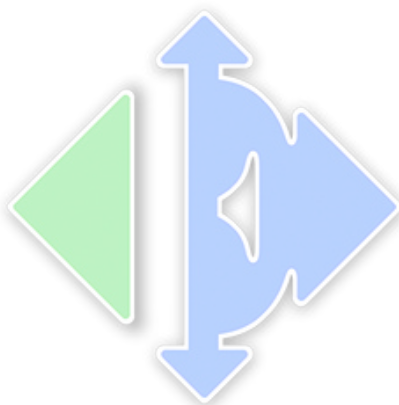






Vedlegg

Selveier rekkehus (ende)
Tranehaugen 9
5238 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 15/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 827
Hjemmelshaver:	Stig-Helge Larsen og Janne Kristin Larsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	238 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Stig-Helge Larsen og Janne Kristin Larsen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, terrasse, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1995 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i Rådalen, et etablert boligområde. Kort vei til både buss, butikk, barnehage, skole og fotballbane. Det er også kort avstand til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Ca. 17 minutter til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Takstobjektet:

Selveier rekkehus over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,4m².

Oppvarming: Varmekabler på toalettrom i 1.etasje og i hele underetasjen utenom i boden, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré, badet, vaskerommet og toalettet har flislagte gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet fliser og tapet, resterende rom har tapet.

Tak: Tak-ess plater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert cirka i 2015.
- Sikringsskapet ble oppgradert i 2017.
- Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskinen er fra 2017.
- Installert elbil-lader i 2018.
- Skiftet sentralstøvsuger i 2024.
- Servant, speil og baderomsmøblement på badet og toalettet er fra 2024.
- Malt overflater.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	68	0	0	0	64	4
1. Etasje	70	0	0	18	66	4
SUM BYGNING	138	0	0	18	130	8
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	0	4	0	0	0	4
Garasje i fellesrekke	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	19	0	0	0	19
SUM BRA	19					

BRA-i:

Underetasje: Gang(14,1m²), bad(7,2m²), vaskerom(4,3m²), soverom(12,2m²), soverom(14,5m²), soverom(8m²), bod(4m²).

1. Etasje: Entré(4,5m²), gang(7,8m²), toalett(3,4m²), stue(36,1m²), kjøkken(9,4m²), bod(4,8m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/05/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng som følge av at det er etablert inspeksjonsmuligheter i stuen.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggene er over terreng. Plaster vil ellers hindre uttørking av veggene. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko for kondens/fukt. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren i boden i underetasjen er fra 2024.

Ytterdøren i utebod ble byttet i 2022.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er fra byggeår.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av antatt alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Et defekt veggelement inni peisovnen ble byttet i 2025 med nytt element fra "CO-028207 VERMIKULITTSETT C500 CLASSIC".

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,4m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert store skjevheter i rekkverket, tiltak må iverksettes for utbedring. Skjevheter/svekkelser i rekkverk utgjør en risiko, rekkverk må være stabilt og tåle en viss mengde press.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik i terrassen/konstruksjonen.

Det er registrert skjevhet (høy grad) i søyle på undersiden av terrassen.

Det må iverksettes tiltak for utbedring av skjevhetene i terrassen og selve konstruksjonen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malt strie på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Det er tilrettelagt for å få dusj på toalettrommet i første etasje og for badekar i tillegg til dusj på badet i underetasjen. Oppgradering av toalettrommet må påregnes før eventuelt dusj tas i bruk.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Vær oppmerksom på at våtrommene og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for vaskemaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget utført de siste 5 årene. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn utført de siste 5 årene (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekingen)
	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av antatt alder på taktekingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert store skjevheter i rekkverket, tiltak må iverksettes for utbedring. Skjevheter/svekkelser i rekkverk utgjør en risiko, rekkverk må være stabilt og tåle en viss mengde press. Det er registrert skjevheter/retningsavvik i terrassen/konstruksjonen. Det er registrert skjevhet (høy grad) i søyle på undersiden av terrassen. Det må iverksettes tiltak for utbedring av skjevhetene i terrassen og selve konstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid. Vær oppmerksom på at våtrommene og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250110	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Kristin Larsen	Stig-Helge Larsen
Gateadresse	
Tranehaugen 9	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5238
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	5306705

Document reference: 1506250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen gulvfliser er sprukket på badet i underetasjen

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker fra BGO Elektro AS installerte dobbel stikkontakt og spill med lys i 2024. Rørlegger fra Fribohus AS monterte ny servant på begge bad i 2024, og en annen rørlegger monterte dusjkabinett med massasjedyser for ca. 15 år siden. Litt fuging på egenhånd av noen fliser midt på gulvet.

Arbeid utført av

Fribohus AS, BGO Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et par tilfeller med litt vann langs skorstein ved storm - en gang i 1998 som ble fikset, og en gang for ca. 3 år siden i kraftig vind. Pipen ble slemmet på nytt, og det har deretter ikke vært flere tilfeller av vann inn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alle sikringer, montert elbillader, ny kurs til induksjonstopp, to stikkontakter inne og en ute på altan, og spotter i tak i entré.

Arbeid utført av

BGO Elektro AS og Fag-elektrikeren AS

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[1NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[1Sluttkontroll_samsvarserklæring.pdf](#)

[2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf](#)

[1NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført en el-kontroll for ca. 10 år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert på husvegg 7,4 kW (32 Ampere) elbil-lader for raskere lading, pluss overspenningsvern i sikringsskap. Det er også lagt tilrette for å få elbillader i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt for ca. 15 år siden. Ingen radon ble detektert.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

Ingenting av betydning

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250110

Tilleggs kommentar

Rens av ventilasjonsrør ble utført av et ventilasjonsfirma for ca. 10 år siden. Det ble da oppdaget at et ventilasjonsrør for toalett/bad oppe var løsnet på loftet. Dette ble da fikset, og vi antar at denne tidligere feilen kan ha ført til noe midlertidig fuktighet i taket ved ventilasjonsåpning på toalett/bad oppe i øverste etasje på grunn av kondens den gangen for mange år siden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Kristin Larsen	7b5d7fbf1a5733a19f1cc8bab 6a6200afc842ac7	12.05.2025 20:42:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Helge Larsen	1474ed2eb02f87d9a4ca23a c263b6ecc6aea2748	12.05.2025 19:44:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250110

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



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	00044-0827-0000-000
Eiendommens adresse	Tranehaugen 9
Eier	Stig-Helge Larsen , Tranehaugen 9 , 5238 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2386891KR	0.0026	6 205,00	1 551,25
Abonnementsgebyr vann	141m2	7.71	1 087,11	268,05
Stipulert mengde vann	183m3	11.44	2 093,52	516,21
Abonnementsgebyr avløp	141m2	10.62	1 497,42	369,22
Stipulert mengde avløp	183m3	15.64	2 862,12	705,72
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	463	115,75	115,75
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	33.21		99,64
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			16 831,07	4 368,38
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 12.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 44 Bruksnr.: 827

Adresse: Tranehaugen 9, 5238 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 UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

BERGEN KOMMUNE
Teknisk utbyggingMålebr.p. 229/37
Kartf.p. 44/42
Kart P 45
Jnr. 881/94
Midl.forr.29.11.94

MÅLEBREV

over

gnr. 44, bnr. 827 i Bergen med grensejustering.

TINGLYST

1-1 JUL 1996

Dagboknr. 18418
BERGEN BYFOGDEMBETE

Den 30.11.1995 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning ved grensejustering med

gnr. 44, bnr. 719 på gården Øvsttun.

Ved forretningen ble grensen justert. Et areal på 1 m² ble overført fra gnr. 44, bnr. 665 til gnr.44, bnr. 827.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Boligeiendom.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 56 793 Y = 61 355

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse I, men med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 238 m².

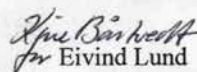
Forretningen ble rekvirert den 29.11.1994 av Bergen Tomteselskap.

Bestyrer ved forretningen var Stein Rydland.

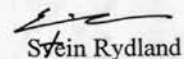
Avtale om grensejustering er underskrevet av A/S Bergen Tomteselskap (gnr. 44, bnr. 665) og Christine S.Erichsen med fullmakt fra Harald Nipen (gnr.44, bnr. 827).

Merknader: Grensejusteringen må også anmerkes i grunnboken på gnr. 44, bnr. 665.

OPPMÅLINGSSSEKSJONEN, 08.07.1996

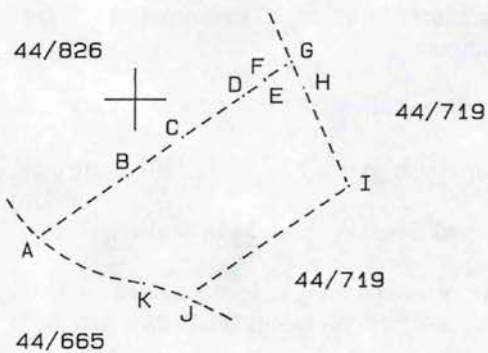

for Eivind Lund

Tinglysingsdata:

Doknr: 18418 Tinglyst: 11.07.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Stein Rydland

GNR 44 BNR 827 I BERGEN
M = 1: 500

N

X=56850
Y=61350

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
A	Umerket	56788.57	61341.89		
B	Metallmerke	56793.74	61349.36	9.08	
C	Hushjørne	56796.90	61353.92	5.55	
D	Hushjørne	56800.32	61359.01	6.13	
E	Hushjørne	56801.57	61360.82	2.20	
F	Hushjørne	56801.71	61360.72	.17	
G	Hushjørne	56803.14	61362.90	2.61	
H	Hushjørne	56800.96	61363.90	2.39	
I	Umerket	56792.84	61367.62	8.93	
J	Umerket	56783.66	61354.25	16.22	
K	Umerket	56784.82	61350.73	3.71	-31.00
				9.77	15.00

Kommune Bergen		MIDLERTIDIG FORRETNING ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering J. nr. 881/94 Midl.forr.384/94	
Midlertidig forretning for			
Eiendom	Gnr. 44	Bnr. 827	Festenr. i Bergen
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 56 790	Y 61 355	Z
	Kartblad P 45 3, P 46 1	Landsnett Bg.halvøya	
Dagbokstempel TINGLYST 17 JUL 1995 Dagboknr. 17186 BERGEN BYFOGDEMBETE			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert			
Dato	23.11.1994		Kode B
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr. 44	Bnr. 719
Rekvirent	Navn A/S Bergen Tomteselskap		
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den ☒ etter delegasjon den	Dato 23.11.94	Sak nr. 871-881/94
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			
Beskrivelse	Tomt nr.12 E		
Beliggenhet og grenser	er påvist i marken		Anslått areal
	☒ er ikke påvist i marken	255 m2	
Innbetalte gebyrer	Oppmålingsgebyr kr. 7 450.- Tinglysingsgebyr kr.712.-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 3 år		
Underskrift			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nesttun, 29.11.1994		Eivind Lund	
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
			
		Doknr: 17186 Tinglyst: 17.07.1995 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev			
Dato	Målebrev nr.	Underskrift	
K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			

Retur til: Høvig Selvbyggerorganisasjon
Strandgaten 224
5004 BERGEN



A.S. BERGEN TOMTESELSKAP

SKJØTE

TINGLYST

17 JUL 1995

Dagboknr. 17242
BERGEN BYFOGDEMBETE

A.s Bergen Tomteselskap f.nr. 928655547 skjøter og overdrar i henhold til midlertidig forretning utferdiget av Kart- og Oppmålingsavdelingen 29.11.1994 herved til:

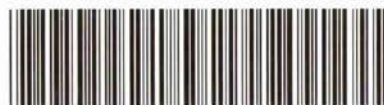
Christine Skjælø Erichsen
Harald Nipen

f.nr. 170669

f.nr. 270363

nedenfor kalt kjøperen
eiendommen

G.nr. 44, B.nr. 827 i Bergen



Doknr: 17242 Tinglyst: 17.07.1995 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. HVA TOMTEN SKAL BRUKES TIL:

Omsetningen gjelder ikke bygg på festet grunn.

Eiendommen gjelder ubebygget parsell som forutsettes skal anvendes til boligformål - rekkehus/kjede, i samsvar med reguleringsplan for området.

2. KJØPESUM.

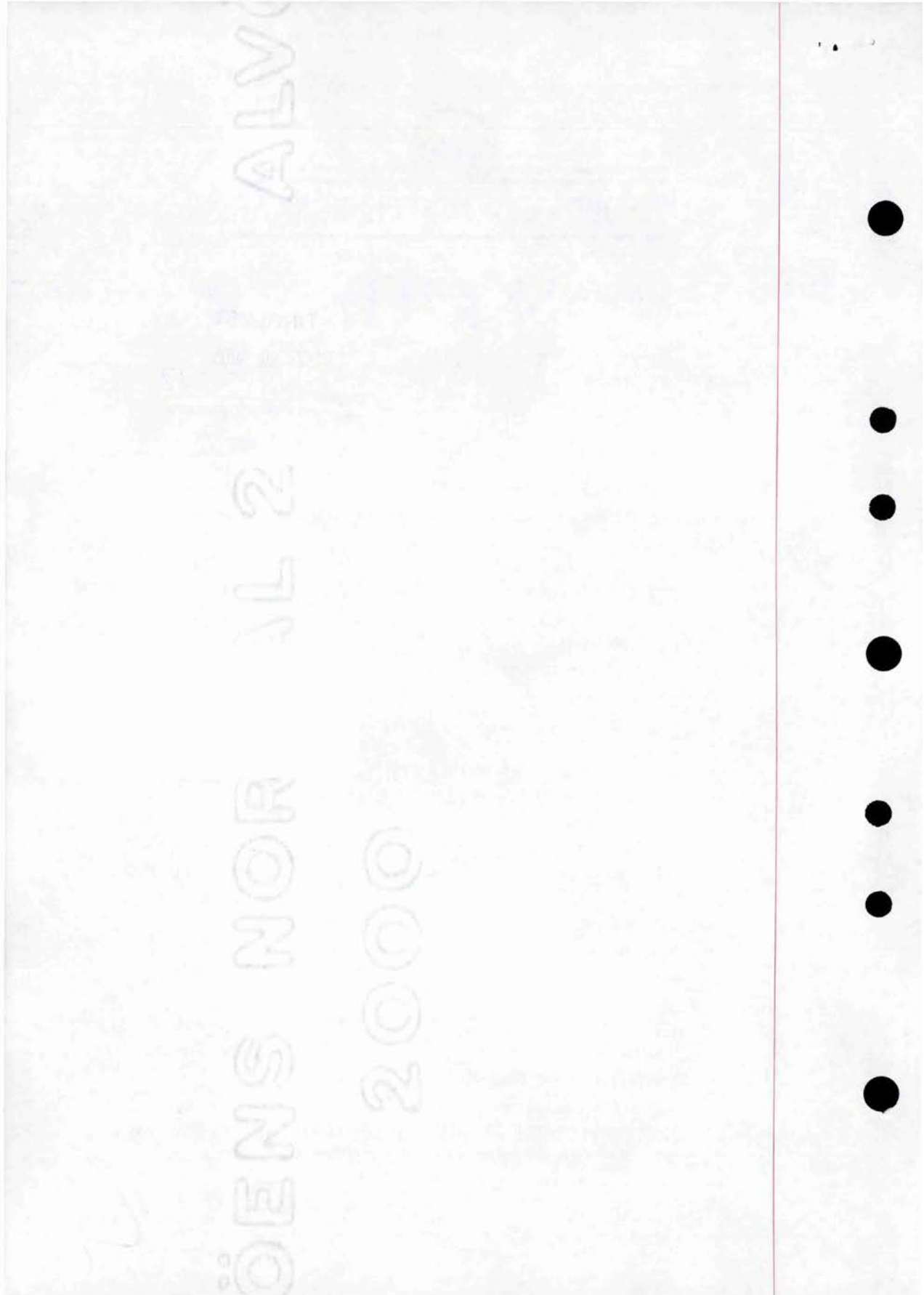
Kjøpesum utgjør kr. 107.000,-

som er oppgjort på omforenet måte og er markedsverdi ved fritt salg.

3. TOMTEKJØPERNES GJENSIDIGE RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kjøperen og fremtidige eiere forplikter seg til medlemskap i Tranehaugen Selvbyggerlag som et andelslag.

Tomteselskapet forplikter seg til å overføre bruksrett til felles adkomstvei, eventuelt overskjøte fellesarealer som veigrunn, parkeringsplasser,



gnr. 44, bnr. 827

lekeareal m.v. til andelslaget som skal stå ansvarlig for drift og vedlikehold av disse arealer.

Medlemskap/andel kan bare overdras/pantsettes sammen med tomten.

Der det er forutsatt i godkjent plan har kjøperen rett til for seg selv eller i fellesskap med andre brukere å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger. Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på hans tomt.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE ANLEGG.

Kjøper er solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne fra det tidspunkt tilkopling finner sted eller arbeid på tomten settes igang. Denne bestemmelse kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

5. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER.

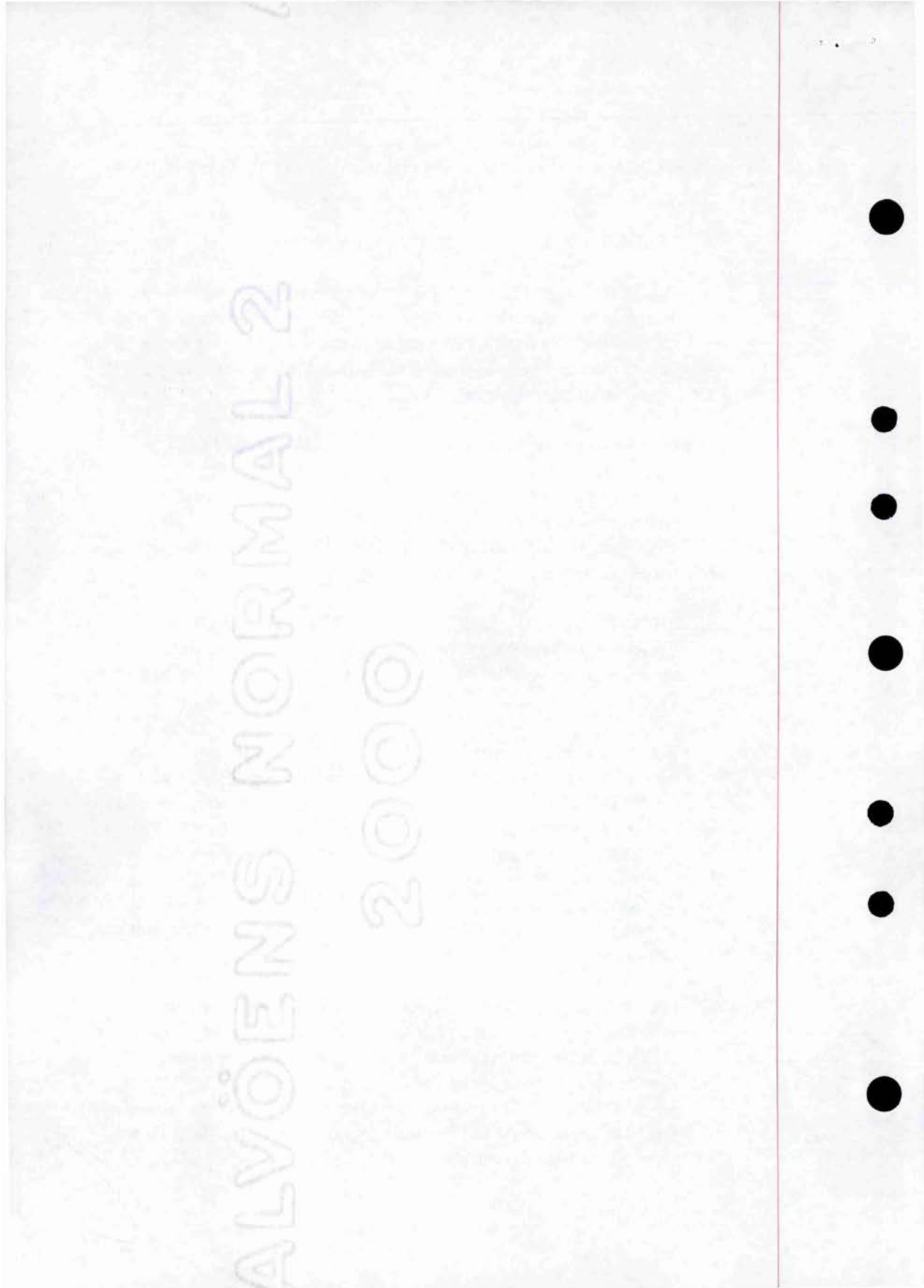
Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette.

Videre har kommunene og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet og telefon til den enkelte tomt gjelder lysverkenes og televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.

Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn anleggseksjonen i kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade i tilfelle ledninger blir oppgravet.

Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett over tomt f.eks. ved gangvei, turvei o.l. er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.



gnr. 44, bnr. 827

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Kjøper kan kreve vederlag for slik tilknytning.

Tomteselskapet kan gi gammel eller ny bebyggelse rett til å knytte seg til de veier- og ledningsanlegg selskapet har opparbeidet og senere blir overtatt av kjøper eller ledninger som kjøper knytter seg til. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet den som har bekostet anleggene opparbeidet.

6. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL.

Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser og eventuelle reguleringsbestemmelser.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter innflytting.

Trær på arealet skal i størst mulig utstrekning bevares. Fjerning av trær i fellesområder og/eller friområder er ikke tillatt.

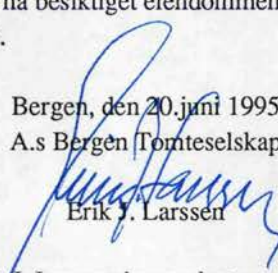
7. DIVERSE.

Tomteselskapet har ikke ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende areal.

Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snørås eller jordras fra omliggende areal.

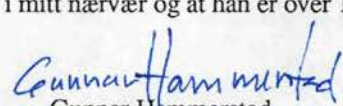
Kjøperen erklærer å ha besiktiget eiendommen og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

Bergen, den 20. juni 1995
A.s Bergen Tomteselskap



Erik J. Larssen

Det bekreftes herved at Erik J. Larssen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.



Gunnar Hammerstad
advokat

Retur til: Høvig Selvbyggerorganisasjon
Strandgaten 224
5004 Bergen



A.S. BERGEN TOMTESELSKAP

TINGLYST

7 - APR 1995

Dagboknr. 8035
BERGEN BYFOGDEMBETE

SKJØTE

A.s Bergen Tomteselskap f.nr. 928655547 skjøter og overdrar i henhold til midlertidig forretning utferdiget av Kart- og Oppmålingsavdelingen 20.03.1995 herved til:

Brit Jorunn Fitjar f.nr. 170360
Bjørn Tore Lunestad f.nr. 130159

nedenfor kalt kjøperen
eiendommen

G.nr. 44, B.nr. 828 i Bergen

og idell 1/5 av felles parkeringsareal
eiendommen

G.nr. 44, B.nr. 833 i Bergen



Doknr: 8035 Tinglyst: 07.04.1995 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommene kan senere kun omsettes og eventuelt pantsettes samlet.

1. HVA TOMTEN SKAL BRUKES TIL:

Omsetningen gjelder ikke bygg på festet grunn.

Eiendommen gjelder ubebygget parsell som forutsettes skal anvendes til boligformål - rekkehus/kjede, i samsvar med reguleringsplan for området.

82. KJØPESUM.

Kjøpesum utgjør kr. 107.000,-
som er oppgjort på omforenet måte og er markedsverdi ved fritt salg.

3. TOMTEKJØPERNES GJENSIDIGE RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kjøperen og fremtidige eiere forplikter seg til medlemskap i Storåsen Selvbyggerlag som et andelslag.

Tomteselskapet forplikter seg til å overføre bruksrett til felles adkomstvei, eventuelt overskjøte fellesarealer som veigrunn,

G.nr. 44, B.nr. 828

parkeringsplasser, lekeareal m.v. til andelslaget som skal stå ansvarlig for drift og vedlikehold av disse arealer.

Medlemskap/andel kan bare overdras/pantsettes sammen med tomten.

Der det er forutsatt i godkjent plan har kjøperen rett til for seg selv eller i fellesskap med andre brukere å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger. Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på hans tomt.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE ANLEGG.

Kjøper er solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne fra det tidspunkt tilkopling finner sted eller arbeid på tomten settes igang. Denne bestemmelse kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

5. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER.

Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette.

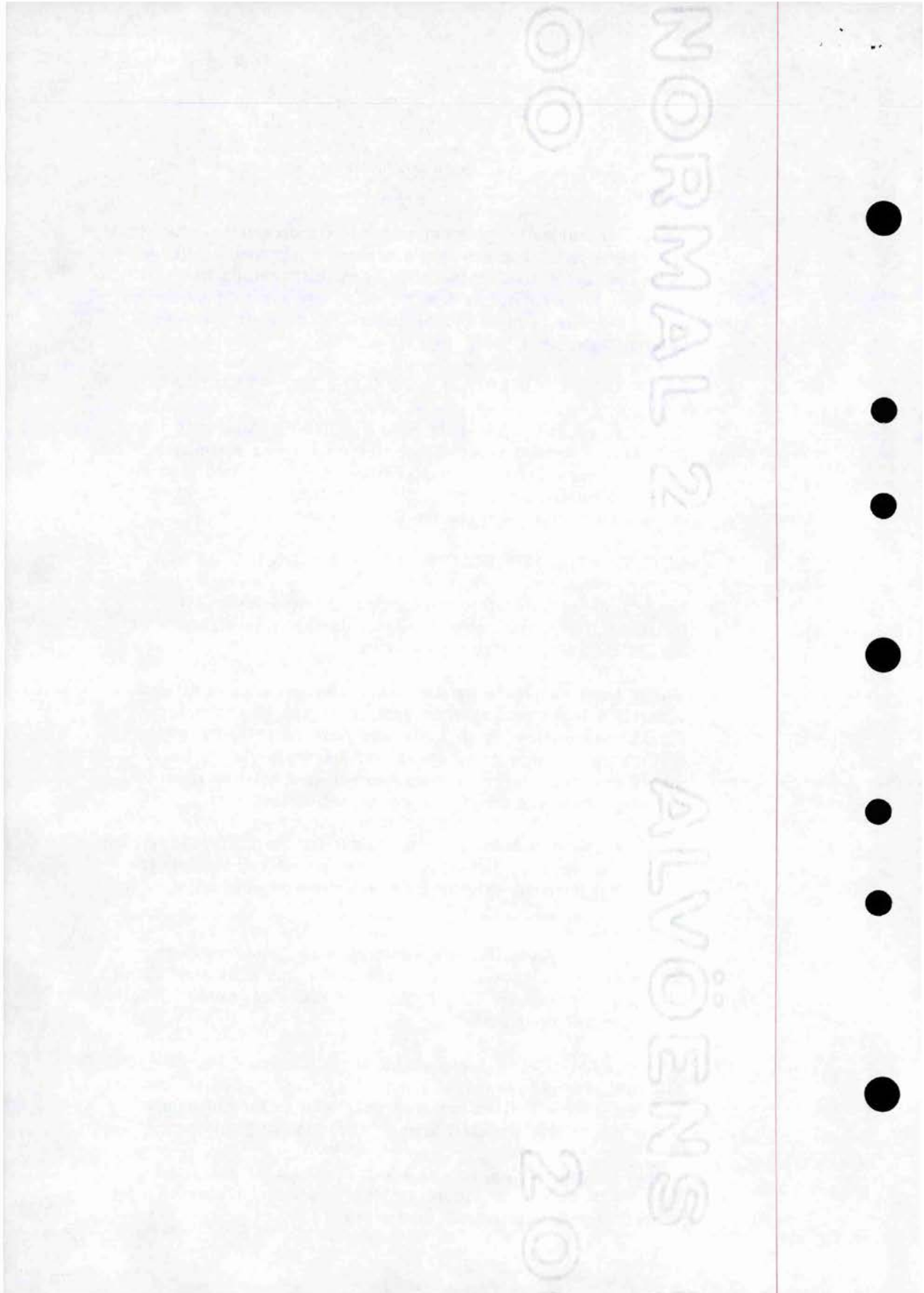
Videre har kommunene og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet og telefon til den enkelte tomt gjelder lysverkenes og televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.

Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn anleggseksjonen i kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade i tilfelle ledninger blir oppgravet.

Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at allmennheten skal ha bruksrett over tomt f.eks. ved gangvei, turvei o.l. er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eien dommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Kjøper kan kreve vederlag for slik tilknytning.



Gnr. 44, Bnr. 828

Tomteselskapet kan gi gammel eller ny bebyggelse rett til å knytte seg til de veier- og ledningsanlegg selskapet har opparbeidet og senere blir overtatt av kjøper eller ledninger som kjøper knytter seg til. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet den som har bekostet anleggene opparbeidet.

6. **GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL.**
Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser og eventuelle reguleringsbestemmelser.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter innflytting.

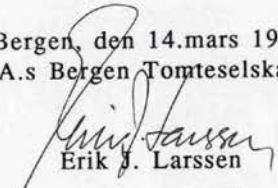
Trær på arealet skal i størst mulig utstrekning bevares. Fjerning av trær i fellesområder og/eller friområder er ikke tillatt.

7. **DIVERSE.**

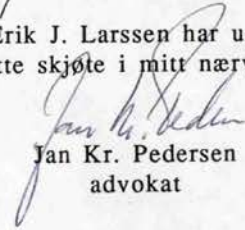
Tomteselskapet har ikke ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende areal. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra omliggende areal.

Kjøperen erklærer å ha besiktiget eiendommen og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

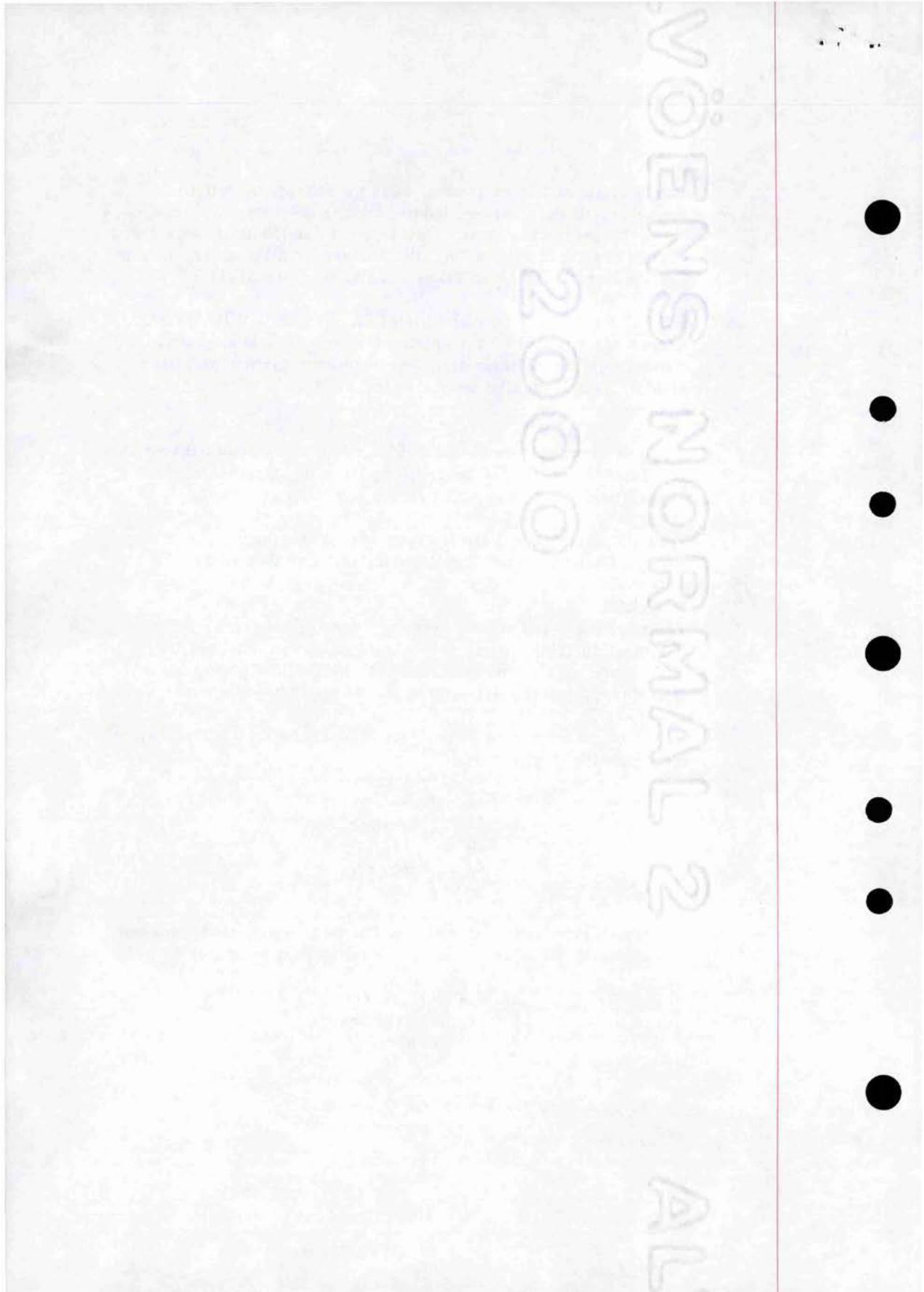
Bergen, den 14.mars 1995
A.s Bergen Tomteselskap


Erik J. Larssen

Det bekreftes herved at Erik J. Larssen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.


Jan Kr. Pedersen
advokat

Tgl. anm. Skjøtets punkt 3 ang. fellesareal er anm. som heftelse på gnr. 44 bnr. 7A.



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 44/827/0/0
Utlistet 12. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259523484	Grunneiendom	0	Ja	238,1 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	Saksnr	Dekningsgrad
6415300	31	FANA. GNR 44 BNR 719, STORÅSEN - TRANEVATNET, FELT 8, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.1994	190430375	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6415300	110 - Boliger	95,9 %
6415300	780 - Felles grøntareal	2,9 %
6415300	710 - Felles avkjørsel	1,2 %

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	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6410007	31	FANA. GNR 44 BNR 665, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING AV VEITRASE	3	190070050
6410008	31	FANA. GNR 44 BNR 719, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING AV REKKE 6	3	190430653
6410010	31	FANA. GNR 40 BNR 45 OG GNR 44 BNR 665, SKJOLD/ØVSTTUN	3	199905283
6415201	31	FANA. GNR 44 BNR 7, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING GRENSEJUSTERING AV BEBYGGELSESPAN	3	190240054
6415100	32	FANA. GNR 40 BNR 99, SKJOLD, TRANEVEGEN	3	190140562
6415400	31	FANA. GNR 40 BNR 99, STORÅSEN - TRANEVATNET, FELT 9 OG 10, BEBYGGELSESPAN	3	190001519
31040000	30	FANA. GNR 48 BNR 4, NEDRE SMØRÅS	3	-
61190000	35	FANA. GNR 44 BNR 574, 704 MFL., SØRÅS, SLÅTTAUG IDRETTSPARK	3	201720342
6410000	30	FANA. GNR 40 BNR 99, REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN - TRANEVATNET	3	190140562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/740	139890280-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	10.01.2023	202228389
44/734	9502017-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	24.02.2023	202310414
44/725	139890183-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	03.05.2019	201904350
44/825	9544054-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	13.12.2019	201917788
44/817	9544097-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	01.02.2011	201101585

Skrevet ut 12. mai 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 44/827/0/0

Adresse: Tranehaugen 9

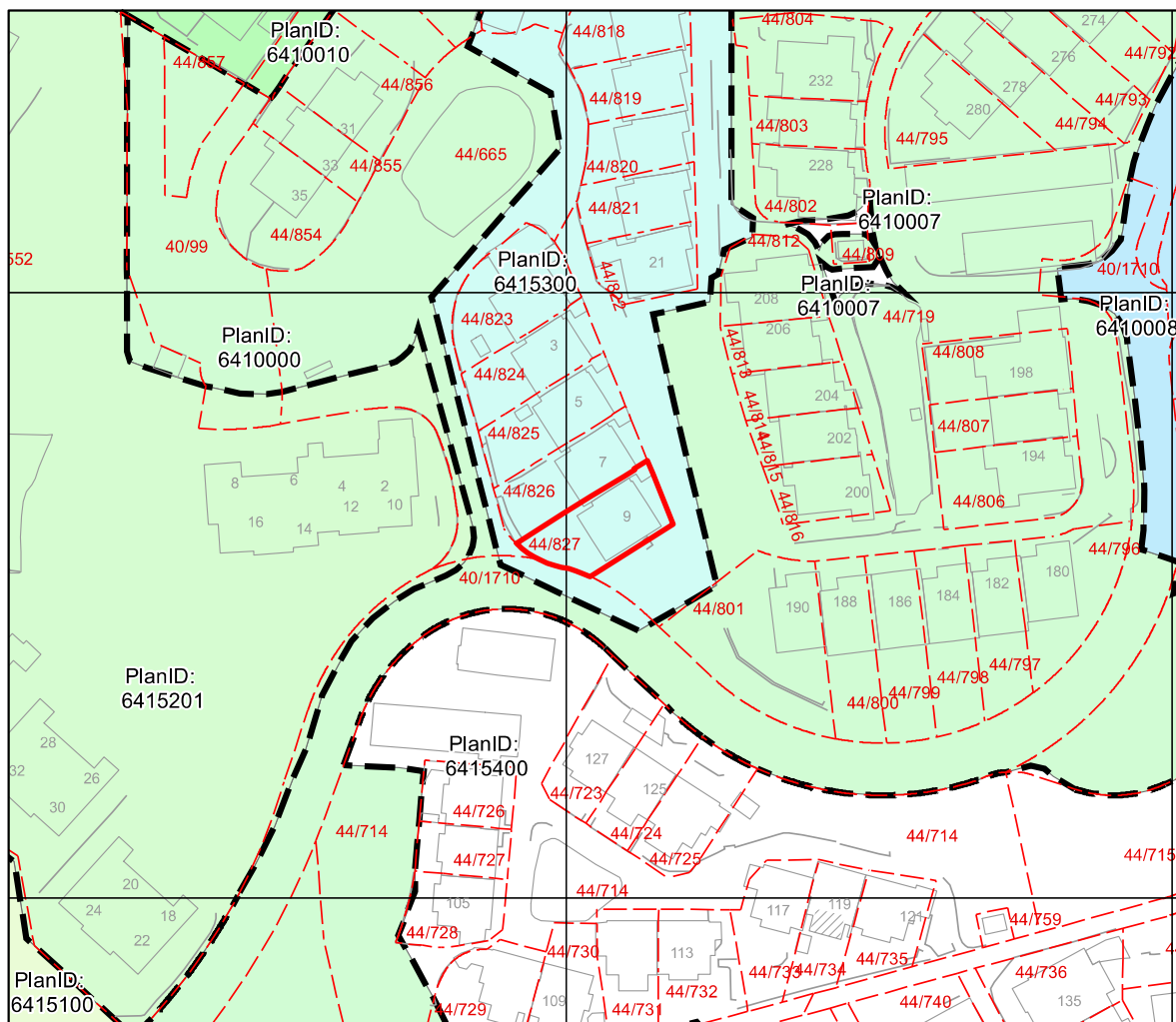


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
6415300

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

N



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

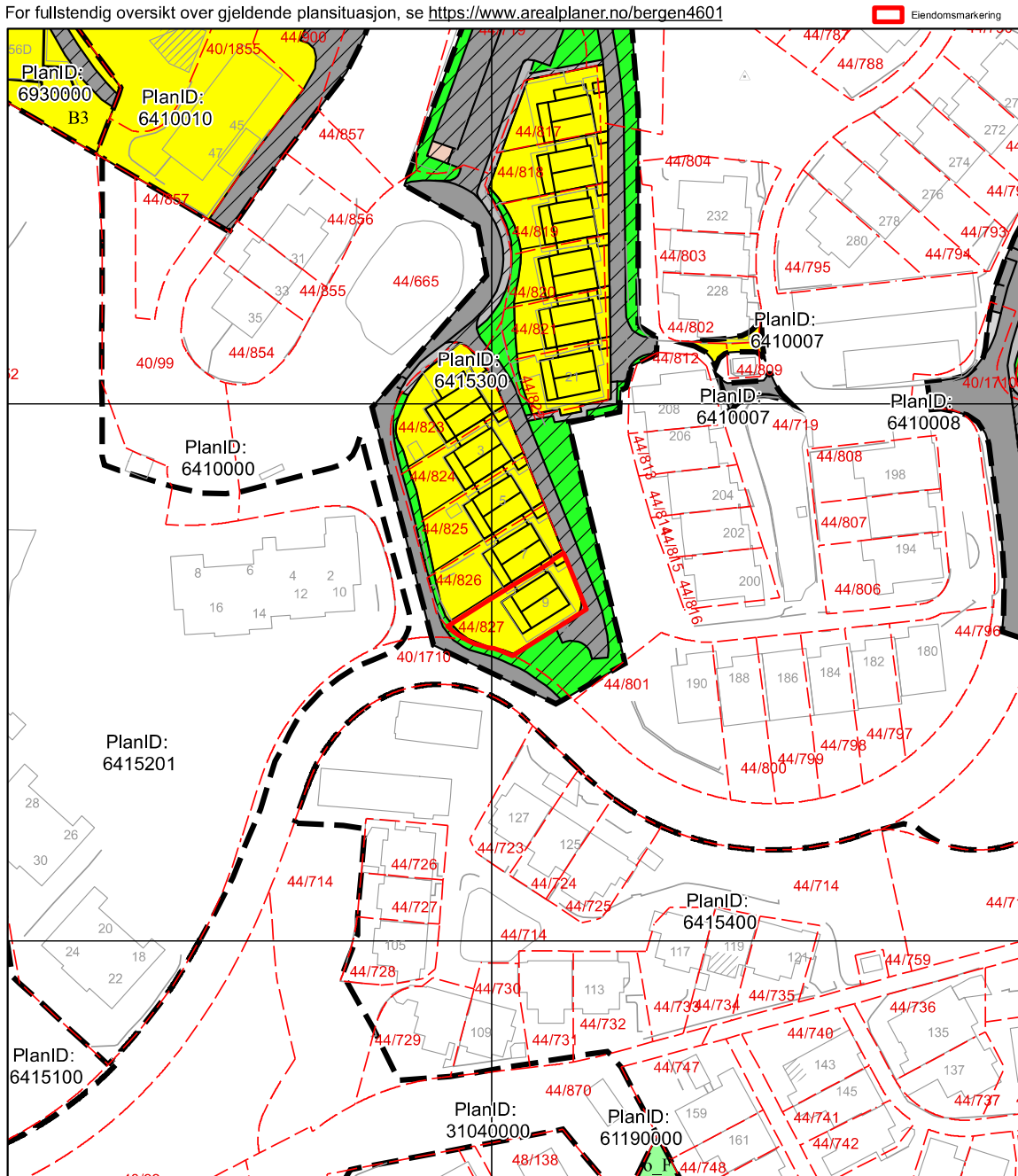
Dato: 12.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 44/827/0/0

Adresse: Tranehaugen 9

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

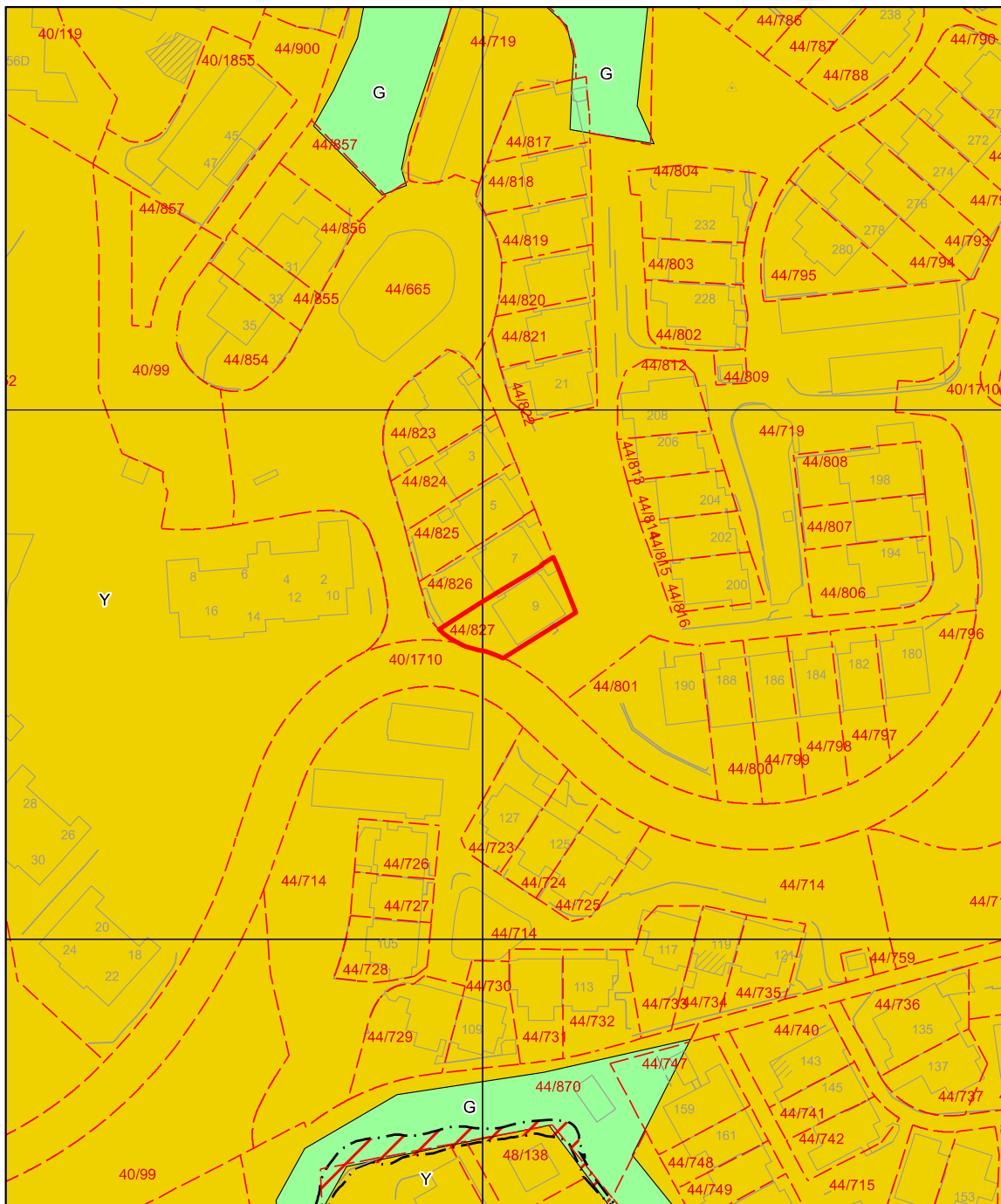
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/827/0/0
Dato: 12.05.2025 Adresse: Tranehaugen 9



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

 Eiendomsmarkering (1)



Arealformålgrense

Faresone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

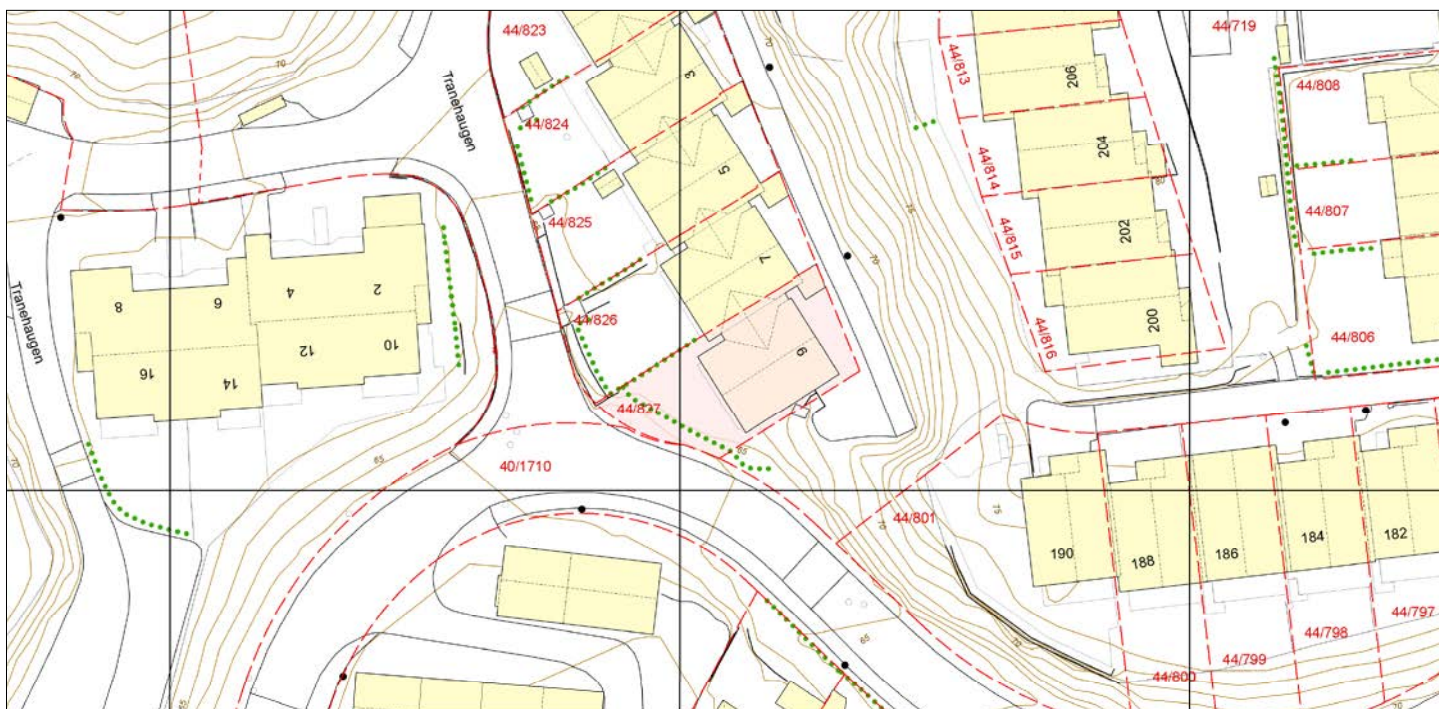
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 12.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/827/0/0

Adresse: Tranehaugen 9, 5238 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

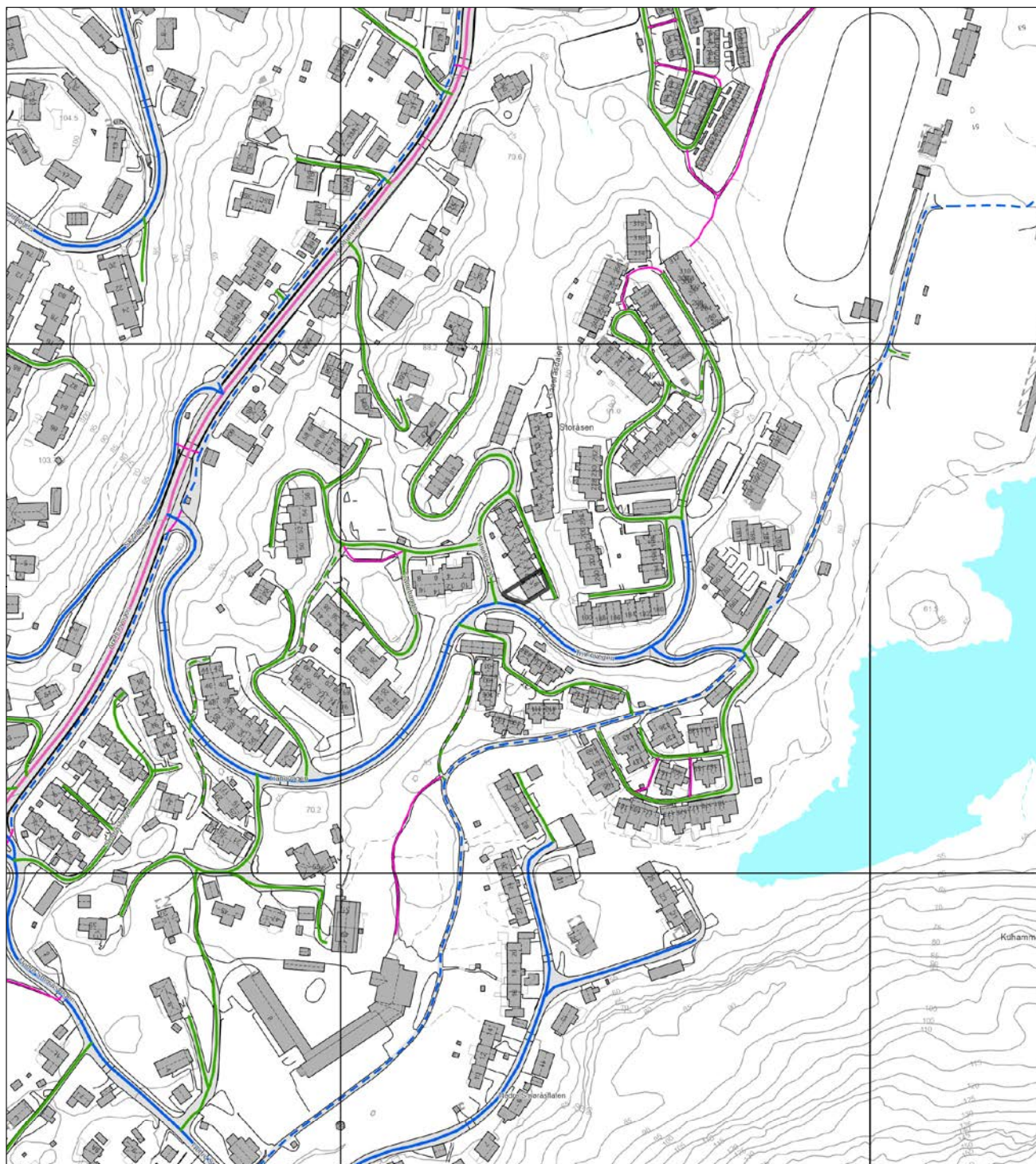
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/827/0/0

Adresse: Tranehaugen 9, 5238 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 |

Nabolagsprofil

Tranehaugen 9 - Nabolaget Slåtthaug/Tranevatnet - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Traneveien Linje 76	7 min 0.5 km
Skjoldskiftet Linje 1	14 min 1.1 km
Bergen Flesland	15 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.2 km

Skoler

Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	18 min 1.5 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	12 min 1 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

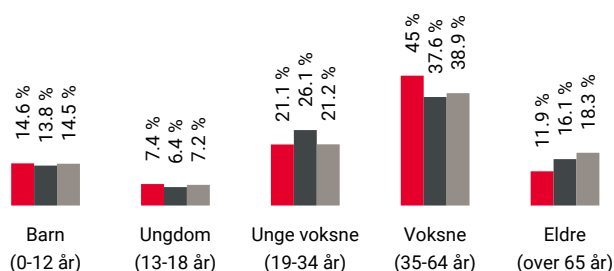
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slåtthaug/Tranevatnet	1 560	672
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km
Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.4 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km
Kiwi Skjoldskiftet PostNord	17 min 1.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Smørås skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Slåtthaug idrettsanlegg	7 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.5 km	
🚴	SATS Nesttun	14 min	🚶
🚴	EVO Nesttun	24 min	🚶

Boligmasse



33% enebolig
43% rekkehus
7% blokk
17% annet

«Ligger rolig til. Kort avstand til skole, fotballbane, kollektivtransport og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

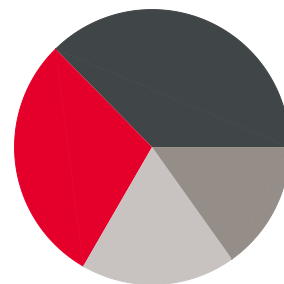
22 min 🚶



Boots apotek Nesttun

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



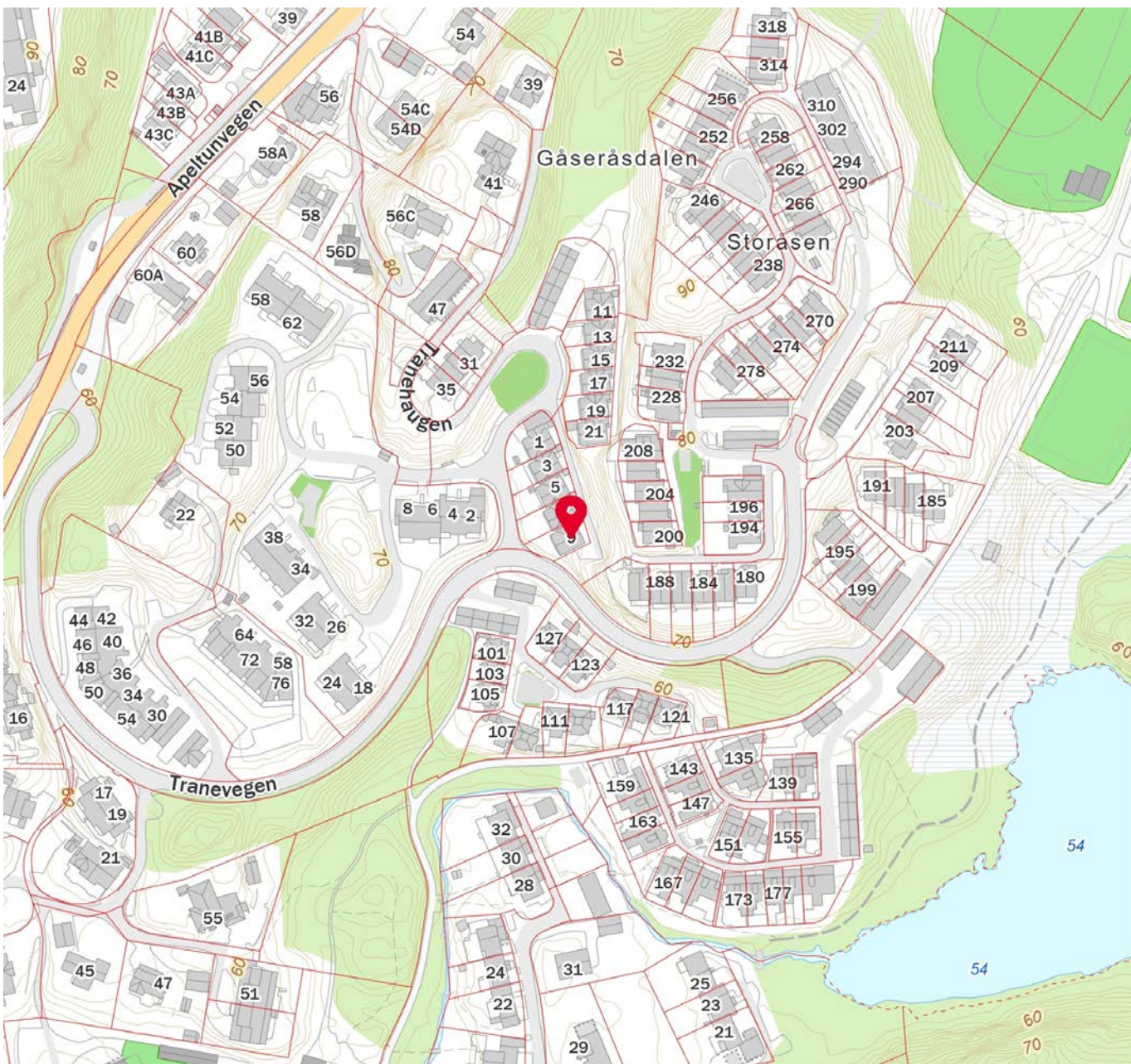
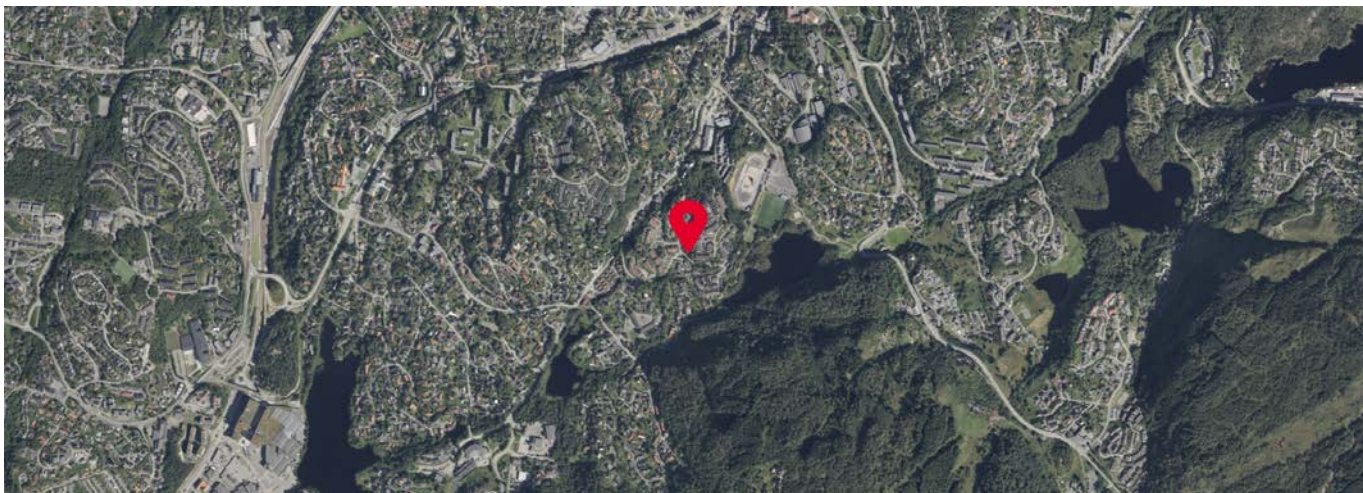
0%

46%

Slåtthaug/Tranevatnet
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tranehaugen 9
5238 RÅDAL

Meglerforetak: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre